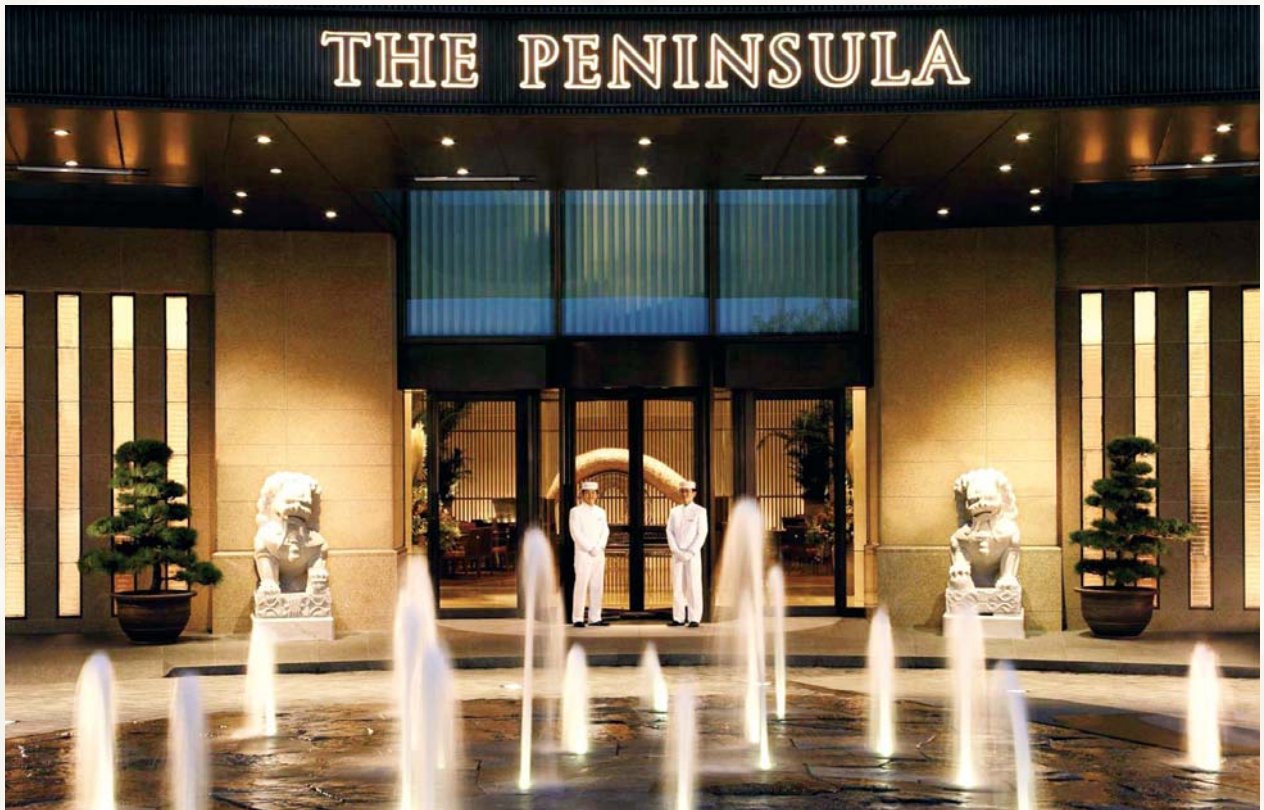


香港上海大酒店有限公司

2007 年報



目錄

2	公司概覽
3	財務及業務摘要
4-5	2007年里程碑
6-15	打造東京半島酒店
16-17	主席序辭
18-25	行政總裁報告
26-51	總經理報告
52-53	發展項目
54-55	董事
56-57	高級管理人員及主要職能
58-61	企業社會責任
62-63	財務業績概覽
64-81	財務概論
82-96	企業管治
97-105	董事局報告
106-107	十年業務概況
108	十年財務概況
109-178	財務報告
179	主要附屬公司
180	核數師報告



半島酒店的第 8 位成員 — 東京半島酒店 — 於 2007 年 9 月 1 日試業，並於 2007 年 12 月 14 日舉行盛大的開幕典禮。酒店位於繁華的丸之內商業區，面對皇宮和日比谷公園。酒店樓高 24 層，有 314 間客房、4 間餐廳、2 間豪華宴會廳及 6 間宴會廳，並設有半島水療中心、華麗的游泳池及許多其他主要設施。

公司概覽

香港上海大酒店有限公司於1866年註冊成立，並於香港聯合交易所上市(0045)。香港上海大酒店有限公司乃控股公司，其附屬公司持有及管理於亞洲和美國主要城市的豪華酒店、商用及住宅物業。集團旗下的酒店包括香港半島酒店、紐約半島酒店、芝加哥半島酒店、比華利山半島酒店、東京半島酒店、曼谷半島酒店、王府半島酒店、馬尼拉半島酒店、上海半島酒店(2009年開幕)和鵝園渡假酒店及高爾夫球會。集團旗下的物業包括淺水灣綜合建築物、山頂凌霄閣和山頂纜車、聖約翰大廈、越南胡志明市的The Landmark和泰國鄉村俱樂部。

酒店

- 香港半島酒店
- 紐約半島酒店
- 芝加哥半島酒店
- 比華利山半島酒店
- 東京半島酒店
- 曼谷半島酒店
- 王府半島酒店
- 馬尼拉半島酒店
- 上海半島酒店 (2009 年開幕)
- 鵝園渡假酒店及高爾夫球會

住宅物業

- 淺水灣影灣園 (香港)
- The Landmark (胡志明市)

商用物業

- 山頂凌霄閣 (香港)
- 淺水灣影灣園 (香港)

辦公大樓

- 半島酒店辦公大樓 (香港)
- 聖約翰大廈 (香港)
- The Landmark (胡志明市)

其他業務

- 山頂纜車
- 半島會所管理及顧問服務
- 半島商品有限公司
- 泰國鄉村俱樂部

財務及業務摘要

	2007	2006	增加／(減少)%
損益表 (百萬港元)			
營業額	4,542	3,717	22
折舊及攤銷前營業盈利	1,510	1,275	18
非營業項目前盈利	1,088	904	20
股東應佔盈利	3,437	2,094	64
股息	259	228	14
每股盈利 (港元)	2.40	1.47	63
撇除非營業項目的每股盈利 (港元) *	0.63	0.54	17
每股股息 (港仙)	18	16	13
股息比率 (倍)	13.3x	9.2x	45
利息保障倍數 (倍)	13.5x	8.6x	57
加權平均總年利率	4.2%	5.0%	(16)
資產負債表 (百萬港元)			
資產總值	29,500	24,609	20
經審核股東應佔淨值資產	20,726	16,982	22
經調整股東應佔淨值資產*	27,032	21,841	24
經審核每股淨資產 (港元)	14.37	11.89	21
經調整每股淨資產 (港元) *	18.75	15.29	23
淨貸款	1,455	2,076	(30)
資本與負債比率	7%	11%	(36)
現金流量 (百萬港元)			
營業淨現金收入	1,481	1,164	27
資本性開支	808	645	25
扣除利息及股息後但未計融資項目的淨現金流入	683	232	194
股價資料			
最高股價 (港元)	15.46	13.50	15
最低股價 (港元)	10.90	8.00	36
於年結日的收市股價 (港元)	13.70	13.14	4
業務資料			
客房數目	2,874	2,561	12
平均入住率			
– 亞洲	68%	70%	(3)
– 美國	76%	74%	3
平均租房			
– 亞洲 (港元)	2,134	1,605	33
– 美國 (港元)	4,554	4,129	10
平均可出租客房收入			
– 亞洲 (港元)	1,460	1,120	30
– 美國 (港元)	3,451	3,076	12

* 請參閱第64頁財務概論所載的計算方法。

2007 年里程碑



東京半島酒店啟幕

經過接近3年的建築工程，擁有314間客房的東京半島酒店於2007年9月1日試業，並於2007年12月14日舉行盛大的開幕儀式。這幢矗立於丸之內的新地標面對皇宮與日比谷公園，開業後數月已贏得國內外遊客的口碑。

成立山頂纜車歷史珍藏館

2007年9月，位於中環纜車總站的山頂纜車歷史珍藏館開幕，設有15個主題展區，展出纜車文物及200多件在全球蒐集得來具紀念價值的珍貴物品。





上海半島酒店建築工程進度理想

於2007年，上海半島酒店及毗鄰的公寓式酒店大樓建築工程進行得如火如荼。酒店大樓於2008年1月中平頂。

北京王府半島水療中心工程開展

為迎接北京奧運，全新的王府半島水療中心於11月動工，並預期於2008年5月落成。水療中心佔用酒店3樓部分健身休閒設施，面積達4,100平方米，並擁有12間設備先進的護理室。

紐約半島酒店進行翻新工程

紐約半島酒店獲批准進行大規模翻新工程，將於2008年初動工，翻新水療中心及Pen-Top酒吧。

四間全新半島精品店

於2007年，半島商品除於北京開設一間精品店外，還於東京、福岡及橫濱開設3間精品店。現時全球的半島精品店總數達到18間，其中11間由當地特許經營商持牌經營。



淺水灣影灣園翻新工程

2007年11月，城市規劃委員會批准淺水灣影灣園進行翻新工程。翻新工程計劃於2008年動工，並預期在2009年底竣工。淺水灣商場將引入新的商店、餐廳及各項改善設施。

國泰航空機場貴賓室使用率創新高

由於香港出境旅遊蓬勃，本集團管理位於香港國際機場的國泰航空頭等及商務貴賓室使用率於2007年突破1.2百萬人次。



靈感來自煙花散墜的大型水晶吊燈，使東京半島酒店大堂熠熠生輝



打造東京
半島酒店



東京半島酒店是半島酒店系列中的新成員，其構思可追溯至 1990 年代末期。當時，香港上海大酒店有限公司（香港上海大酒店）與三菱地所株式會社展開磋商，目標是於東京的金融中心「丸之內」興建一座地標性酒店。

在計劃中，東京半島酒店將成為丸之內長期都市活化計劃的重要部分，而該計劃乃三菱地所株式會社所發



起的市區重建項目。自 1603 年以來，丸之內一直是日本的經濟樞紐，其產生的經濟效益約佔目前日本國內生產總值的 20%。三菱地所株式會社旨在將丸之內改變為全球最互動的區域之一，擁有可持續發展的社區，為區內的遊客及上班人士提供多元化的設施。

整個丸之內區的面積約 278 英畝，位處東京車站與皇宮之間，當中的東京半島酒店座落於黃金地段，地段

面積約 4,300 平方米。東京半島酒店乃一座特別設計的獨立大樓，在丸之內區佔了一個重要位置，面對皇宮及御園，而著名的購物及娛樂區 — 銀座 — 亦近在咫尺。

左頁，上圖：以 Mizumezakura 櫻桃木製的服務櫃檯。
本頁：東京半島酒店面對皇宮及御園。



2002年10月，香港上海大酒店與三菱地所株式會社訂立一份為期50年及可續約的長期「合夥租約」，以發展東京半島酒店。三菱地所株式會社提供土地，並支付樓宇的外層及核心部分的費用。香港上海大酒店提供酒店的內部裝修、傢具、裝置及設備，投資成本約為160億日圓。酒店的建設工程於2004年10月開始，2006年9月平頂，並於2007年5月交予香港上海大酒店進行內部裝修。

自計劃的開始，集團便旨在打造一所富有半島酒店風格、豪華氣派、典雅格局兼糅合日本設計元素的酒店，當中每項設計均經過周詳的考慮，以符合美學、



營運效率及功能便利性的原則。酒店每項細節亦一絲不苟：動工前，本公司建造了一間具備全部功能的模擬客房，經過全面的檢討，各種測試及改良後才批准興建。

東京半島酒店樓高 24 層，設有 314 間客房，其中 47 間為套房。酒店的客房可稱得上是東京最大且具有最先進設備，並展示了半島酒店客房的最新設計：房中一應俱全，除睡房、起座間及浴室外，還設有獨立更衣室，內置梳妝、行李及衣櫥空間。



左頁：客房（上圖）及套房睡房（下圖）。

本頁：套房浴室（上圖）；獨立更衣室內的行李及衣櫥空間（下圖）。



酒店內有 4 間餐廳、1 間咖啡廳及 1 間雅座酒吧，全部各具特色。位於 24 樓的 Peter 可鳥瞰東京市 360 度全景，為賓客提供國際佳餚，其室內設計更時尚前衛。位於 2 樓的起鳳臺以蘇州園景為設計概念，供應傳統中國菜式。現場演奏悠揚古典音樂的酒店大堂，則讓賓客享用著名的半島下午茶點。處於地庫的 Peninsula Café 及著名京都餐廳 Tsuruya，亦是賓客的好去處。與 Peter 同處於 24 樓的 Seven Seas Pacific Aviation Lounge 乃半島酒店的標誌，以日本航空業發展歷史為主題。

半島水療中心位於酒店 5 樓，佔地 900 平方米，可迎合賓客追求健美的需要。水療中心的中央設有 20 米長的暖水泳池，及裝設螺旋圖案的華麗天花燈，而游



泳池旁邊的活力按摩池及室內外露台更可眺望鄰近的日比谷公園和皇宮花園。此外，酒店有 5 間宴會廳、2 間豪華宴會廳、1 間日式宴會廳、婚禮中心及教堂。而負責用來接送賓客的一系列半島專用特製綠色勞斯萊轎車，加上古董勞斯萊斯轎車和守衛東京半島酒店正門的一對瑞獅，亦體現了半島酒店的獨特氣派。

東京半島酒店集日本傳統藝術與 21 世紀當代韻味於一身。除了客房具有先進的設備，60 名藝術家更花了不少時間精心創造逾 1,000 件藝術品，遍佈酒店多個角落，當中包括酒店大堂中央、靈感來自煙花散墜的大型花火水晶吊燈、以 Mizumezakura 櫻桃木造的服務櫃檯、大堂的竹籠、鑄於地毯上的松木針織圖案、升降機內的金葉天花，以及由人手製作用於每間客房的馬



左頁：Peter（上圖）及起鳳臺（下圖）。

本頁：室內游泳池的兩種景觀（上圖）；半島水療中心（下圖）。



栗樹木製趟門。最觸目的，莫過於懸掛於大樓中心，高 70 米名為「Void」的玻璃纖維雕塑，可於每個樓層的升降機平台玻璃窗觀賞到。

本集團視員工為最重要的資產，這亦是造就半島酒店成功的關鍵。Malcolm Thompson 於 2006 年春季獲委任為總經理，於酒店開業前領導 25 人的員工團隊，而這團隊於 2007 年 9 月開業時已增至逾 500 人。香港上海大酒店亦從 3,000 名大學畢業申請人中挑選 20 人出任半島酒店大使，安排他們到海外的半島酒店進行

密集式培訓，然後返回東京準備酒店的開幕事宜。管理層、其他東京半島酒店的員工與這個新團隊任重道遠，秉承半島酒店優良及以客為尊的服務傳統。

2007 年 9 月 1 日，東京半島酒店開業。於開業前一晚，Peter 已正式招待賓客，當中包括東京的顯赫才俊及知名人士。3 個月後，即 2007 年 12 月 14 日，東京半島酒店舉行盛大的開幕儀式，逾 2,000 名來自日本及世界各地的賓客出席活動。



左頁：高 70 米名為「Void」的玻璃纖維雕塑懸掛於酒店的核心內部。
本頁：東京半島酒店於 2007 年 9 月 1 日的全體員工合照。

主席序辭



親愛的股東：

本集團雖然是亞洲歷史最悠久的酒店公司，但我們不會因而自滿。在過去 12 個月，集團業務持續增長，並擴展至重要地區，除建成新酒店外，亦改善現有設施。與此同時，本公司亦秉持為賓客提供豪華設施及房間的經營理念，務求為 21 世紀的賓客提供貼合個人要求的服務。

東京半島酒店的揭幕是本集團 2007 年的一大盛事。酒店眺望皇宮及日比谷公園，融會傳統日本工藝與當代設計，乃蘊含獨特藝術品味和尖端科技的優秀建築，充分展示半島酒店品牌的特質，令集團引以為傲。酒店相當具吸引力，自開業以來已款待多位來自日本當地及世界各地的賓客入住。

此外，座落於上海著名外灘的上海半島酒店建築工程如期進行。本人相信該酒店及項目中的公寓式酒店大樓將可於 2009 年底啟用。屆時，賓客將可於中國、日本、泰國、菲律賓及美國等地共 9 個都會城市享用到半島酒店優越的服務。

不斷改善集團現有設施的素質，是我們業務策略中重要的一環。馬尼拉半島酒店第一期翻新完成後廣為賓客歡迎，而 Makati Tower 的入住率及房租收入亦持

續上升。北京王府半島酒店全新的水療中心則可望於 2008 年 5 月落成，能趕及為到北京觀賞奧運項目的眾多旅客提供服務。本集團亦會繼續優化及翻新旗下位於香港、紐約及比華利山的酒店。

在香港，我們已取得香港政府的規劃審批許可，為淺水灣綜合建築項目當中包括餐廳及零售設施等進行活化改善工程。

為慶祝香港山頂纜車在 2008 年進入營運第 120 週年，我們為香港送上山頂纜車歷史珍藏館。位於中環纜車總站的珍藏館標誌著我們對山頂纜車及饒富色彩的香港歷史和文化的一份敬意。

在 2007 年，集團的各所酒店、其管理團隊和員工繼續獲得業界嘉許。芝加哥半島酒店獲權威性的 Andrew Harper's Hideaway Report 選為美國最佳城市酒店，而其他半島酒店於年內亦分別獲得多項國際殊榮。

我們對於 2007 年努力所得的成果雖深感自豪，但亦明白必須為迎接未來的挑戰作好準備。這正是行業的特質，也是我們一直重視培養員工的專業服務經驗及忠誠度的原因。

北京奧運將至，吸引了不少新同業加入豪華酒店市場，令市場競爭加劇。我們的對策是持續改善酒店設施，在人力資源方面則著重保留及加強培訓優秀員

工，以確保酒店能為賓客提供最卓越的服務，讓公司能在業內保持領先優勢。與此同時，踏入 2008 年，經濟及金融市場存在不明朗因素，這亦可能為我們帶來挑戰。

對本集團來說，2008 年別具意義，因為它是我們慶祝業務邁進新里程的一年。屆時香港半島酒店將會慶祝開業 80 週年、曼谷半島酒店 10 週年誌慶、紐約半島酒店慶祝開業 20 週年，還有香港山頂纜車 120 歲壽辰，均會讓我們深感振奮。

本集團的業績和成就一直反映來自不同國家、不同城市以及不同業務組別的團隊專心一致的工作態度及承擔。本人謹此代表董事局衷心感謝員工認同及支持公司的抱負、經營理念和文化，並全力以赴為賓客提供世界級水平的服務。



米高嘉道理爵士

2008 年 3 月 19 日

行政總裁報告



本集團的主要市場於 2007 年經濟暢旺，對旅遊服務的需求亦有所增加。憑藉本集團的品牌實力及穩固的市場地位，其酒店及其他物業和業務的表現令人欣喜。本年度的非營業項目目前盈利為 1,088 百萬港元，較上年度增加 20%。

因此，自經歷 1990 年代末期開始的亞洲金融風暴後，香港上海大酒店的業務得以持續復甦。本集團的折舊及攤銷前營業盈利由 2001 年的低點 698 百萬港元增至 2007 年的 1,510 百萬港元，每年均有穩定增長。儘管東京半島酒店項目於最後一期工程的耗費較多，但年內本集團的負債比率依然降至 7%，而資產負債表繼續穩固。

酒店

本公司在 2007 年的焦點盛事無疑是全新的東京半島酒店開幕。該酒店屹立於東京丸之內商業區的黃金地段，毗鄰銀座核心地帶及俯瞰皇宮與公園，是集團與三菱地所株式會社合作構想、設計及建造的項目。酒店盡心興建 314 間客房及套房、4 間主題鮮明的餐廳、酒店大堂、豪華宴會廳及其他公共地方、氣派不凡的游泳池和水療中心，以及添置藝術裝飾，所有項目的細節皆一絲不苟。集團的理念是在任何同一時間

內只重點發展少數酒店項目，因此，東京半島酒店是本集團自 2001 年以來的首間新酒店。觀乎賓客及市場自酒店於 2007 年 9 月開業以來的反應，本人認為集中發展的策略和一絲不苟的態度相當成功。東京半島酒店已成為集團品牌的一項成就，更獲得國際旅遊業廣泛認同。

過去一年，本集團現有 7 間半島酒店均表現強勁，以房租和平均可出租客房收入計算，各酒店在所處城市中繼續佔據市場領導地位，其中香港半島酒店年內錄得平均可出租客房收入 2,892 港元 (371 美元)，打破過往紀錄並較去年增加 12%。香港半島酒店正邁進 80 週年，作為本集團的旗艦酒店，實在令我們引以自豪。

年內，亞洲其他地方的營商環境好壞參半。由於不少新建的豪華酒店均趕在北京奧運之前開幕，王府半島酒店面對大量豪華酒店的激烈競爭，其平均可出租客房收入為 1,048 港元 (134 美元)，以去年增加 9%。自 2006 年 10 月泰國前總理被罷黜，至 2007 年 12 月舉行大選期間，曼谷半島酒店經歷泰國政局不穩的局面。在此情況下，酒店的業務仍然理想，錄得平均可出租客房收入 1,201 港元 (154 美元)，較去年上升 19%。

馬尼拉半島酒店的 Makati Tower、酒店大堂及宴會廳經過翻新後，2007 年迎接首個全年，經過翻新的客



房的房租相對同類未經翻新的客房高出 60%。年內酒店的平均可出租客房收入為 752 港元 (96 美元)，較去年受翻新工程所阻時增加 55%。然而，2007 年 11 月酒店被反政府叛軍佔據，令酒店成為全球媒體的焦點，政府軍隊還擊時嚴重破壞酒店大堂及其他地方。透過酒店員工的努力不懈，酒店於事發後僅 4 天重開，但酒店的業務無疑受到影響。



年內，北美洲的3間半島酒店的表現非常理想。紐約半島酒店的可出租客房收入錄得4,771港元（612美元）的新高，增加17%。芝加哥半島酒店維持其市內頂尖酒店的地位，年內於芝加哥市舉辦的會議相對較少，酒店平均可出租客房收入增加8%至2,638港元（338美元）。比華利山半島酒店的房租持續增加，平均可出租客房收入達4,242港元（544美元），較去年上升12%。

自2006年4月起，在半島酒店管理下，鵝園渡假酒店持續提高服務水平及提供更多服務，但年內仍須面對增加淡季入住率的挑戰。2006年鵝園的平均可出租客房收入上升2%至1,462港元（187美元）。



本集團繼續專注物色新項目，以提昇品牌和加強服務，同時增加酒店資產的回報。集團繼續集中發展獨有的半島水療中心。繼香港、曼谷及芝加哥半島酒店的水療中心成功開幕後，我們現正建設王府半島酒店內全新的中心，並將於2008年5月奧運舉行前竣工，而於紐約半島酒店新設的半島水療中心，亦將於2008年9月完成。與此同時，本集團於紐約半島酒店頂層進行設施翻新工程，包括為廣受歡迎的頂層酒吧構思新的設計主題。



馬尼拉半島酒店第一期翻新工程已順利完成，翻新範圍包括Makati Tower所有客房、酒店大堂、豪華宴會廳及部份後勤服務部。集團決定於2008年進行第二期翻新工程，翻新範圍將包括Ayala Tower的所有客房。

「本公司在 2007 年的焦點盛事無疑是全新的東京半島酒店開幕。」

由於本集團營運地區的通漲普遍高企，要維持及提升服務水平之餘亦須控制成本，將繼續是本集團的重大挑戰。本集團致力控制經營成本，令酒店業務的折舊及攤銷前營業盈利率（不包括新落成的東京半島酒店的開業前費用 83 百萬港元及初期營運業績）由去年的 30% 增至 2007 年的 32%。

香港半島酒店及王府半島酒店的購物商場仍然受頂級品牌歡迎，兩間酒店商場的每平方呎租金在各自的城市均為最高之一，並全部租出。過去一年，集團為商場引入 Harry Winston、Chopard、Goyard、Graff 和 de Grisogono 等品牌。香港半島酒店的商場按每月平均每平方呎 314 港元的租金出租，租用率達 96%，而王府半島酒店的商場則按每月平均每平方呎 95 港元的租金出租，租用率達 98%。

年內，半島商品在中國及日本開設 4 間半島精品店，使全球店舖總數達 18 間。

整體而言，年內酒店業務的收入和折舊及攤銷前營業盈利分別為 3,550 百萬港元及 991 百萬港元，較 2006 年分別增加 22% 及 15%。

非酒店物業及其他業務

年內，香港的住宅及辦公室租賃市場保持暢旺，本集團的物業繼續表現良好。淺水灣影灣園不連傢具住宅的平均入住率維持於 92%，每平方呎月租增至 36 港元，而 2006 年則為每平方呎 34 港元。聖約翰大廈的出租率維持於 99%，每平方呎月租為 25 港元。

淺水灣商場的建築意念來自著名的舊淺水灣酒店，是港島南區的飲食及購物中心和香港最熱門的婚宴地點之一。年內，集團獲城市規劃委員會批准進行翻新工程，將擴大零售樓面面積，並提升商場的商店和餐廳組合。商場於 2007 年內全數租出，平均租金為每平方呎 69 港元，但預期租金收入將在 2008 年中至 2009 年底期間受翻新工程影響。

2007 年是香港山頂凌霄閣進行大規模翻新後的首個營運全年。翻新後，凌霄閣的零售店舖和餐廳增多，而頂層的摩天台能盡覽美景，設計嶄新的中庭亦充滿生氣。現時山頂凌霄閣全部租出，平均租金約每平方呎 56 港元。年內總收入為 66 百萬港元，翻新前最後一個營運全年則為 23 百萬港元。

香港的遊客人數在 2007 年再創新高，乘坐山頂纜車的人數增加 11% 至 4.9 百萬人。為提升對遊客的吸引力，位於中環纜車總站的山頂纜車歷史珍藏館於年內建成開幕。

本集團其他非酒店業務，包括泰國鄉村俱樂部、越南的 The Landmark 辦公及住宅綜合建築物、會所管理業務以及大班洗衣服務均表現理想。由於航空業蓬勃，令集團在香港國際機場管理的國泰航空頭等及商務級貴賓室錄得 1.2 百萬訪客。

「自經歷 1990 年代末期開始的亞洲金融風暴後，集團的業務得以持續復甦。」

整體而言，年內來自非酒店物業及其他業務的收入與折舊及攤銷前營業盈利分別為 992 百萬港元及 519 百萬港元，較 2006 年分別增加 22% 及 25%。

發展及項目

本集團的基本經營理念是重點發展少數最優質的酒店及其他物業以作長期擁有及管理。我們相信，透過優良選址及投入大量的人力和財力，才可建造出卓爾非凡的酒店，而股東的利益將透過酒店的營業表現及資產長期升值而增加。本集團的策略是在任何同一時間內，重點發展少數新的酒店項目。東京半島酒店及上海半島酒店兩個項目均座落於黃金地段，可見本集團對優良選址的追求。

與受保護的歷史建築物一同屹立於著名上海外灘的上海半島酒店，將會是唯一直接面向外灘的新建大樓。施工中的綜合大樓包括一座有 235 間客房的酒店，當中有 5 間餐廳、大堂、豪華宴會廳、游泳池及水療中心。綜合大樓內另有佔地 5,300 平方米的豪華購物商場，以及佔地 15,600 平方米的酒店住宅。

綜合大樓於 2006 年 10 月動工，而 15 層高的酒店大樓現已經平頂。預計整座綜合大樓將於 2008 年 6 月竣工。內部空間的設計工作進展順利，室內裝修工程亦已經展開。項目正如期進行以使酒店於 2009 年夏季落成，並於同年秋季試業。

本集團將繼續嚴格挑選及物色其他發展新酒店項目的機會。集團預期新項目須通過審慎評估後才會進行，以便集中資源，確保僅於優越地點發展有關項目。我們現正探討多個具潛力的項目。

財務及業績

本人欣然宣佈，本公司於 2007 年的非營業項目前盈利增加 20% 至 1,088 百萬港元。在非營業項目方面，最值得注意的是就投資物業的相關遞延稅項及少數股東權益作出撥備後，投資物業公允價值增加了 2,710 百萬港元 (2006 年：1,189 百萬港元)。股東應佔盈利為 3,437 百萬港元，上年度則為 2,094 百萬港元。年內每股盈利為 2.40 港元 (2006 年：1.47 港元)。本公司不包括非營業項目的盈利為 901 百萬港元 (2006 年：761 百萬元)，即每股盈利 0.63 港元 (2006 年：0.54 港元)。

本公司股東應佔資產淨值大幅增加至 20,726 百萬港元 (2006 年：16,982 百萬港元)，相等於每股 14.37 港元 (2006 年：每股 11.89 港元)，主要由於本集團整體業務所得的保留盈利及投資物業重估所致。本公司財務報告將繼續按各間酒店的成本減折舊及任何減值撥備而編製。應該注意的是，在很多情況下，該等酒店物業的現行市值大幅高於賬面值，因此本集團已提供獨立估值師對該等物業於 2007 年 12 月 31 日市值的最新評估 (載於年報的財務概論)。另外亦請注意，

以上資產淨值數字乃就香港投資物業重估盈餘而作出 2,967 百萬港元的遞延稅項撥備後所得出，由於香港對該等香港物業的資本收益並不徵稅，因此董事局並不認為須就上述投資物業重估盈餘繳付遞延稅項。基於上述因素，董事已提供更多有關計算本集團經調整資產淨值的資料供股東參考（有關基準載於本年報的財務概論），而經調整資產淨值為 27,032 百萬港元（相等於每股 18.75 港元）。

借貸淨額於年底時減至 1,455 百萬港元，使資本與負債比率淨值處於 7%（上年度 11%）的健康水平。因此本公司有雄厚財力尋求和進行新的發展項目及資產提升項目。

2007 年的總資本開支（包括東京半島酒店的投資額）為 808 百萬港元，而營業所得現金則為 1,616 百萬港元。扣除利息及股息後但未計融資活動的淨現金流入為 683 百萬港元。

董事建議向股東派發年度末期股息每股 12 港仙。連同已派付的中期股息每股 6 港仙，全年派息總額為每股 18 港仙，較上年度增加 13%。股東可繼續選擇以股代息或以現金收取股息。





策略及前景

本集團的業務著重長線發展。集團的理念是透過新酒店發展或翻新現有物業，尋求最優質的資產，並為這些資產提供最高質素的服務。本公司及其股東的回報視乎營運業績，而營運業績全賴本公司於多個地點的物業收取高價房租的能力，以及長期資產升值。

在上述的整體理念中，集團於本人過去數年的任期內的業務策略大致保持不變。本人再次重申，集團仍然把重點放在提升品牌質素及形象，透過員工培訓、發展及加強職能提升服務質素，尋求於最優越的地點進行新酒店及相關的發展項目，並落實高水平的物業設計和建築水平，以及不斷提高現有資產的價值及功能。

配合上述策略的東京半島酒店已成功如期開幕，而上海半島酒店亦正按照時間表動工。同時，本集團一直嚴格挑選及物色發展新酒店項目的機會。集團將透過已完成或進行中的翻新及整修項目，繼續致力提升及改善現有資產的價值。

「值得注意的是，本集團的管理層能迅速應變並重視與員工所建立的長期關係，以便應付任何可能出現的不景氣現象。」

本集團目前面對最大的營運挑戰是經營成本不斷上漲，因過去數年主要業務地點持續通漲、尤其工資和能源成本增加。現時的業務增長動力雖然仍然理想，但由於受美國次按危機的影響，我們預期集團的收入會受到全球經濟及金融市場目前的不明朗因素籠罩。儘管如此，值得注意的是，本集團的管理層能迅速應變並重視與員工所建立的長期關係，以便應付任何可能出現的不景氣現象。

就現時集團的經營業務前景而言，有跡象顯示美國的酒店業務，尤其是商務客戶，正受到經濟及金融市場上不明朗因素的負面影響。儘管跨國企業現時對香港的酒店和住宅租賃的需求仍然殷切，但經濟和金融市場衰退將無可避免影響本集團於亞洲的業務。集團期望泰國最新一輪大選後政局會維持穩定，以及於菲律賓的業務得以在動亂後恢復過來。北京方面，本集團正密鑼緊鼓，為夏季開幕的奧運會作好準備，但關注不少酒店憧憬奧運會來臨而紛紛於近期開幕，導致奧運盛事過後豪華酒店可能出現供過於求的情況。

本集團在所經營業務的起落當中，透過投資於資產及人才，以及貫徹經過長遠歷史驗證的信念和價值，作出長遠而真正的承擔並賴以成功。其中最重要的是我們對員工的承諾，因此本人謹藉此機會再次向半島這個大家庭的所有成員致以衷心感謝和敬意。有賴他們的辛勤貢獻、傑出才華和忠誠，本集團才可達到上述令人欣喜的業績。



郭敬文
2008年3月19日



香港半島酒店

總經理報告





香港半島酒店

本集團全資擁有

香港半島酒店於 1928 年開幕，由香港上海大酒店全資擁有。香港半島酒店開業至今近 80 年，歷史悠久，一直被視為全球最具氣派的豪華酒店之一。1994 年，酒店進行大規模翻新工程，並加建了一座辦公大樓。酒店現有 300 間客房及套房，另有吉地士、Felix、嘉麟樓和瑞樵閣等享譽全球的餐廳，以及於 2006 年中開幕的半島水療中心。

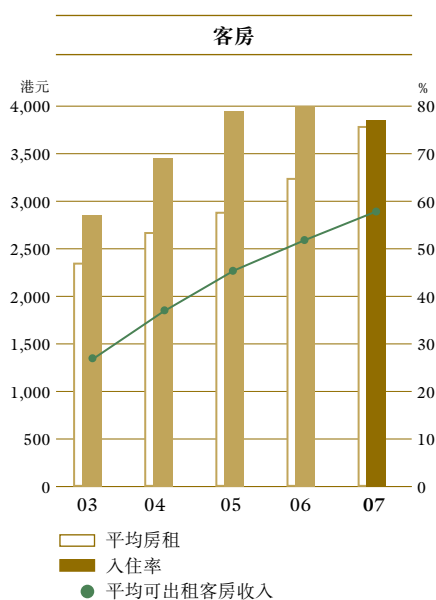
特別獎項

- Business Traveller Awards 2007 — 全球最佳商務酒店第1位
Business Traveller (德國)
- Business Traveller Awards 2007 — 亞太區最佳酒店第1位
Business Traveller (德國)
- 2007金榜 — 全球最佳海外酒店第1位
Luxury Travel Magazine (澳洲)
- T+L 500 — 世界最佳酒店香港區第1位
Travel+Leisure (美國)
- 第20屆讀者評審獎 — 亞洲區最佳酒店第2位
Conde Nast Traveler (美國)
- Spa Finder讀者評審獎 — 全中國最受歡迎水療中心
Spa Finder Magazine (美國)



香港半島酒店於 2007 年創下佳績，酒店的客房收入、房租及平均可出租客房收入創出新高。餐飲業務（包括宴會服務）的平均消費亦獲得不俗的增長。酒店繼續受惠於中國內地經濟的持續強勁增長，以及英國、歐洲、日本及澳洲等其他主要市場的理想表現。

- 酒店的平均房租為 3,774 港元，較 2006 年上升 17%；平均可出租客房收入較 2006 年上升 12%，而入住率則較 2006 年下降 4%。
- 半島酒店商場於年內的平均出租率為 96%。年內，逾 10 家國際名牌在商場內開設專門店，其中某些名牌更是首次踏足亞洲。
- 半島酒店商場中間樓層的改善工程於 11 月底完成。
- 現時酒店的最大客源仍為美國，而來自中國內地以及墨西哥和中東等新興市場的遊客數目亦有所增長。酒店亦款待更多乘坐私人飛機蒞臨的高資產淨值客戶。
- 員工餐廳經過翻新和擴建，增加更多座位。



客房	2007	2006	變幅
客房數目	300	300	-
平均入住率	77%	80%	(4%)
平均房租	3,774港元	3,228港元	17%
平均可出租客房收入	2,892港元	2,592港元	12%

收入 (百萬港元)	2007	2006	變幅
酒店	694	626	11%
水療中心	23	12	92%
商用物業租金	290	258	12%
辦公室物業租金	27	24	13%
	1,034	920	12%

客源	2007	2006
美國及加拿大	31%	33%
日本	17%	17%
亞洲	15%	16%
歐洲	22%	22%
其他	9%	8%
中國	6%	4%
個人旅客	14%	13%
商務客戶	24%	22%
包銷商	38%	42%
其他	24%	23%



紐約半島酒店

本集團全資擁有

紐約半島酒店位於一幢 23 層高，建於 1905 年的地標建築物，座落於曼克頓區市中心的第 5 大道及第 55 街，位置優越。集團於 1988 年購入該建築物，並於 1998 年進行徹底翻新。酒店內很多原有的建築及藝術特色均被悉心保留，令酒店兼具時尚與古雅風格。紐約半島酒店有 185 間客房、54 間套房、4 間餐廳、酒吧，水療中心及一座室內游泳池。

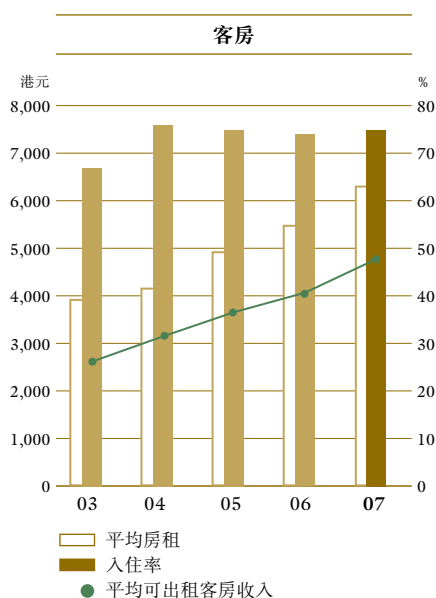
特別獎項

- 2007年AAA五鑽級殊榮 (美國)
- 世界最佳商務酒店 — 紐約最佳商務酒店第1位
Travel+Leisure (美國)
- 2007年讀者評審獎 — 美洲及加勒比海最佳酒店首20位
Conde Nast Traveller (英國)
- 2007年美國最佳酒店及渡假酒店水療中心 — Mobil四星級殊榮
Mobil Travel Guide (美國)



2008年乃紐約半島酒店開業20週年。按房租及平均可出租客房收入計，該酒店在曼克頓區仍是首屈一指的酒店之一。年內，酒店因市道暢旺和前往紐約的遊客人數創新高而受惠。

- 酒店的平均房租為6,326港元，較2006年上升16%；平均可出租客房收入較2006年上升17%，而入住率則較2006年上升1%。
- 年內的設施改善工程包括更換56間客房的地氈、提升半島套房的視聽設備，以及在豪華套房和半島套房採用全新的高級日用織品。
- 酒店於大堂高層和低層及樓梯鋪設全新地氈，並更換酒店主要入口的遮篷，令公共地方煥然一新。
- 酒店正積極準備為水療中心、游泳池及Pen-Top Bar進行翻新工程，預期項目將於2008年9月完成。
- 主要的市場推廣活動包括：與著名百貨公司Bergdorf Goodman合作；舉辦Naturally Peninsula Author Series，邀請作家出席午餐會並進行演講，並以本集團馳名的Naturally Peninsula健康午餐款待出席賓客；和參與紐約Signature Collection推廣活動，宣傳酒店的設施和餐廳。



客房	2007	2006	變幅
客房數目	239	239	-
平均入住率	75%	74%	1%
平均房租	6,326港元	5,458港元	16%
平均可出租客房收入	4,771港元	4,066港元	17%

收入 (百萬港元)	2007	2006	變幅
酒店	527	461	14%
水療中心	39	43	(9%)
商用物業租金	31	31	-
	597	535	12%

客源	2007	2006
美國及加拿大	65%	66%
日本	2%	2%
亞洲	2%	3%
歐洲	21%	20%
其他	10%	9%
個人旅客	81%	93%
商務客戶	16%	7%
包銷商	3%	-



芝加哥半島酒店

本集團擁有 92.5% 權益

芝加哥半島酒店自 2001 年開幕以來，一直被公認是北美洲最佳酒店之一。酒店內 339 間客房及套房的面積屬全市最大之列，並設有半島水療中心和健身中心、5 間餐廳、酒吧和完善的會議設備。酒店位置優越，座落於芝加哥 North Michigan Avenue 上，被稱為「Magnificent Mile」的心臟地帶，鄰近 Water Tower。

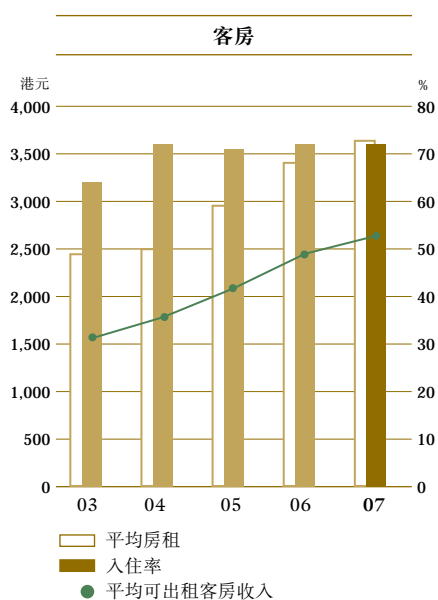
特別獎項

- 2008年Mobil五星級殊榮 (美國)
- 2008年AAA五鑽級殊榮 — 酒店及Avenues餐廳 (美國)
- 2007/2008年全球最佳酒店、渡假酒店及水療中心調查 — 全美國最佳酒店第1位
Zagat (美國)
- 第26屆年度讀者調查 — 全美國最佳城市酒店第1位
Andrew Harper's (美國)
- 2007/2008年全球最佳酒店、渡假酒店及水療中心調查 — 全球最佳酒店第2位
Zagat (美國)



2007年，芝加哥半島酒店受惠於市內的會議活動擴張，以及因而增加的商業活動和直接消費。

- 酒店的平均房租為 3,641 港元，較 2006 年上升 7%；平均可出租客房收入較 2006 年上升 8%，入住率則保持與 2006 年相約。
- 主要的市場推廣活動包括與美國運通卡進行推廣及特別夏日優惠，為酒店帶來逾 2.5 百萬美元的新業務。
- 隨著 2006 年展開的翻新工程，半島水療中心的其餘 5 間護理房已更換新的木地板及門、粉飾牆身及放置工藝品。
- 翻新客房及改善豪華宴會廳和大堂的計劃已獲批准，預期於 2008 年動工。



客房	2007	2006	變幅
客房數目	339	339	-
平均入住率	72%	72%	-
平均房租	3,641 港元	3,398 港元	7%
平均可出租客房收入	2,638 港元	2,449 港元	8%

收入 (百萬港元)	2007	2006	變幅
酒店	541	505	7%
水療中心	30	29	3%
	571	534	7%

客源	2007	2006
美國及加拿大	93%	89%
亞洲	1%	1%
歐洲	4%	5%
其他	2%	5%
個人旅客	36%	38%
商務客戶	27%	30%
其他	37%	32%



比華利山半島酒店

本集團擁有 20% 權益

比華利山半島酒店位於洛杉磯最尊貴的地區之一，座落在 *Wiltshire* 和 *South Santa Monica Boulevards* 的交匯處。酒店的設計模仿華麗的私人住宅，提供 193 間客房，當中 36 間套房和 16 幢私人別墅位於綠蔭婆娑和充滿熱帶情調的花園。此外，酒店有 4 間餐廳、酒吧、水療中心和健身中心，以及一座被多個私人帳篷環繞的大型室外游泳池。

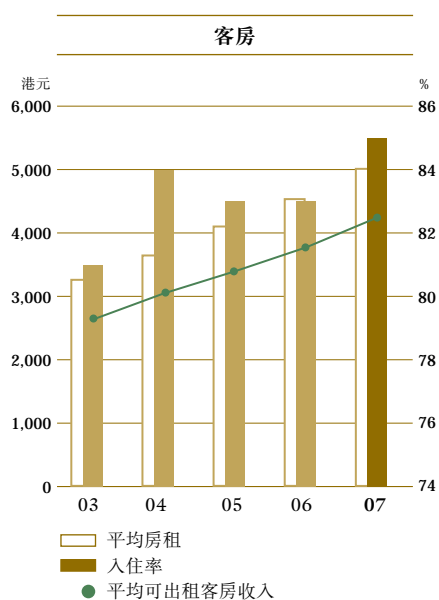
特別獎項

- AAA五鑽級殊榮 (美國)
- Belvedere餐廳 — AAA五鑽級殊榮 (美國)
- Mobil五星級殊榮 (美國)
- 2008年全球500間最佳酒店 — 洛杉磯區第1位
Travel + Leisure (美國)
- 金榜 — 洛杉磯最高排名酒店
Conde Nast Traveler (美國)
- 半島水療中心 — 全球最佳水療中心
Travel + Leisure (美國)



在 2007 年，比華利山半島酒店繼續被認為是北美洲最豪華的酒店之一，亦由於它位於全球娛樂首都，成為時尚名人的喜愛熱點。

- 酒店的平均房租為 5,017 港元，較 2006 年上升 11%；平均可出租客房收入較 2006 年上升 12%，而入住率則較 2006 年上升 2%。
- 酒店於 2007 年 11 月展開屋頂翻新工程，包括全面裝修屋頂花園餐廳，游泳池和游泳池旁邊的私人帳篷，預期於 2008 年春季竣工。
- 健身中心於年內進行擴建，以滿足更多賓客的需要。



客房	2007	2006	變幅
客房數目	193	194	(1%)
平均入住率	85%	83%	2%
平均房租	5,017港元	4,523港元	11%
平均可出租客房收入	4,242港元	3,772港元	12%

收入 (百萬港元)	2007	2006	變幅
酒店	428	389	10%
水療中心	25	24	4%
	453	413	10%

客源	2007	2006
美國及加拿大	78%	85%
日本	1%	1%
亞洲	2%	2%
歐洲	9%	7%
其他	10%	5%
個人旅客	94%	94%
商務客戶	3%	1%
包銷商	3%	5%



東京半島酒店

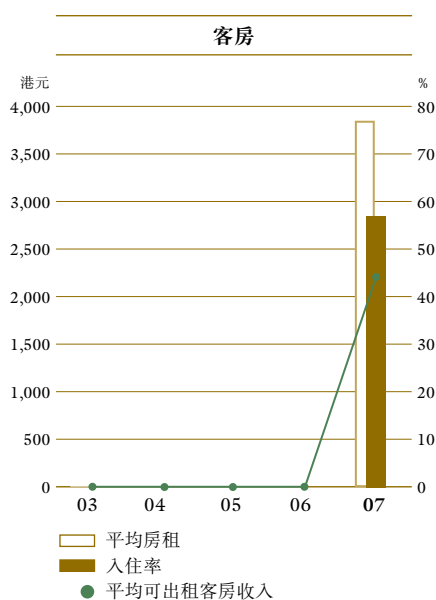
本集團全資擁有

東京半島酒店乃半島酒店系列的第8名成員。酒店位於繁華的丸之內商業區，面對皇宮和日比谷公園，並毗鄰銀座。酒店有314間客房（包括47間套房）、4間餐廳、2間豪華宴會廳、6間宴會廳、一座婚宴教堂、一間日式禮堂、半島水療中心、室內游泳池及健身中心。丸之內區是日本的銀行及金融中心，而東京半島酒店乃活化丸之內區的重要部分。



擁有 314 間客房的東京半島酒店於 9 月 1 日試業，並於 2007 年 12 月 14 日舉行盛大的開幕儀式。酒店作為丸之內的新地標，於開幕後數個月已在當地及國際旅客間建立良好口碑。

- 由 2007 年 9 月 1 日至 12 月 31 日，酒店的平均房租為 3,853 港元；平均可出租客房收入為 2,206 港元，而入住率則為 57%。
- 酒店策略性地於 5 星期內分 3 個階段推出客房，使服務水準可調整至符合市場非常高的期望。
- 三個主要珠寶店租客 — Graff、de Grisogono 和 Chantecler — 首次踏足日本市場，並在酒店商場內開設專門店。
- 自開業以來，酒店的業務興旺，因受惠於大量婚宴、到東京出席國際活動及會議的商務旅客，以及觀光旅客。



客房	2007
客房數目	314
平均入住率	57%
平均房租	3,853 港元
平均可出租客房收入	2,206 港元

收入 (百萬港元)	2007
酒店	219
水療中心	5
零售	11
商用物業租金	8
總計	243

客源	2007
美國及加拿大	17%
日本	45%
亞洲	18%
歐洲	10%
其他	10%
個人旅客	8%
商務客戶	48%
包銷商	26%
其他	18%



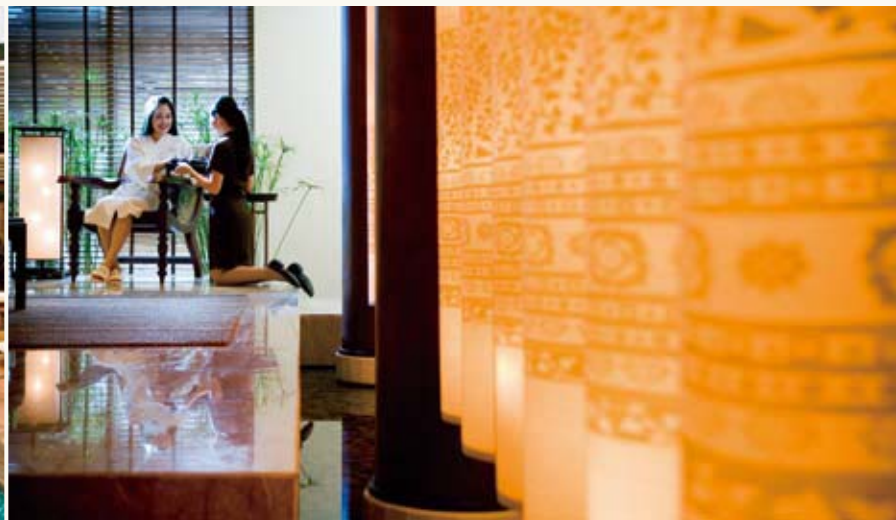
曼谷半島酒店

本集團擁有 75% 權益

位於河畔的曼谷半島酒店於 1998 年開幕，其後發展成為亞洲區內最優秀的豪華酒店之一。酒店樓高 37 層，有 370 間客房及套房、4 間餐廳及 1 間於 2006 年底開幕並設於獨立泰式別墅內的半島水療中心。酒店並且與由本集團擁有的泰國鄉村俱樂部合作，賓客可享用該俱樂部的高爾夫球場。

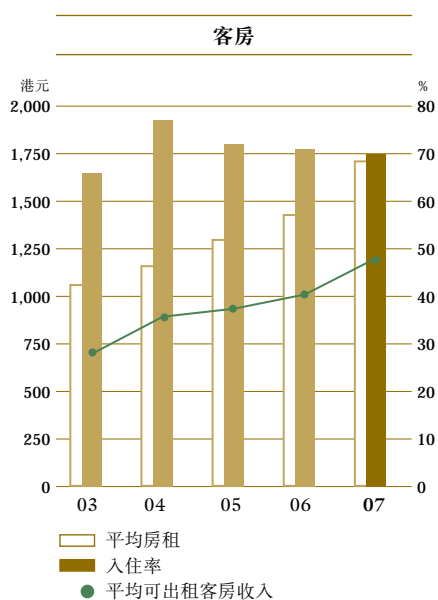
特別獎項

- 年度新水療中心第1位
AsiaSpa Awards 2007
- 全球最佳酒店 — 250 美元或以下15家最佳酒店第1位
Travel + Leisure (美國)
- T+L 500 全球最佳酒店 — 泰國及曼谷第1位
Travel + Leisure (美國)
- 金榜 — 曼谷最佳酒店第1位
Conde Nast Traveler (美國)
- 全球最佳酒店、渡假酒店及渡假勝地 — 曼谷最佳城市酒店第2位
Andrew Harper's Hideaway Report (美國)



對泰國而言，2007年是充滿挑戰的一年。除夕的炸彈事件令前往曼谷旅遊的海外長途旅客人數減少。雖然如此，曼谷半島酒店在不明朗因素充斥的一年內仍取得佳績，而酒店全新的水療設施及卓越的賓客服務更贏得國際讚譽。

- 酒店的平均房租為 1,708 港元，較 2006 年上升 20%；平均可出租客房收入較 2006 年上升 19%，而入住率則較 2006 年下降 1%。
- 年內的設施改善工程包括：翻新員工餐廳；增設第三個石油氣缸，從而大幅減低能源成本；以及更換 91 間客房及 2 道賓客走廊的地氈。
- 酒店商場內的鋪位年內全部租出。



客房	2007	2006	變幅
客房數目	370	370	-
平均入住率	70%	71%	(1%)
平均房租	1,708港元	1,424港元	20%
平均可出租客房收入	1,201港元	1,010港元	19%

收入 (百萬港元)	2007	2006	變幅
酒店	259	214	21%
水療中心	12	2	500%
零售	5	4	25%
商用物業租金	3	2	50%
	279	222	26%

客源	2007	2006
美國及加拿大	20%	22%
日本	9%	11%
亞洲	31%	28%
歐洲	27%	26%
其他	13%	13%
個人旅客	24%	23%
商務客戶	27%	25%
包銷商	44%	47%
其他	5%	5%



王府半島酒店

本集團擁有 42% 權益

王府半島酒店於 1989 年開業，位處歷史名城的中心並鄰近天安門廣場，地點優越，被視為北京的頂級酒店之一。經過持續數年的徹底翻新工程，酒店於 2006 年冠上半島酒店名稱。酒店有 525 間客房及套房、2 間餐廳、水療中心及半島酒店商場。酒店商場為北京最顯赫的購物商場之一，有 50 個國際級品牌於商場內開設專門店。

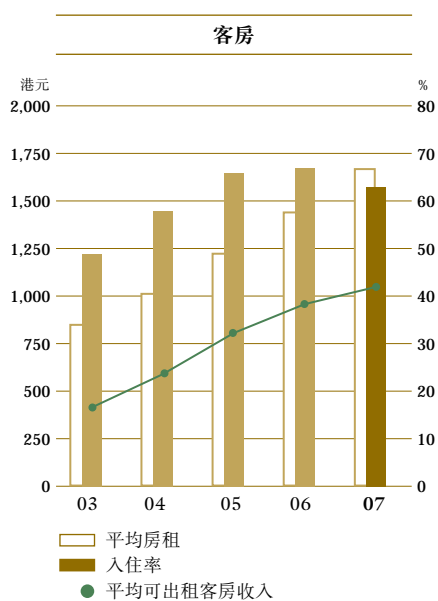
特別獎項

- 100家全球最佳酒店之一
Condé Nast Traveler (美國)
- T + L 500全球最佳酒店 — 亞洲首50名之一
Travel + Leisure (美國)
- 20家最佳海外休閒酒店之一 — 亞洲及印度地區
Condé Nast Traveller (英國)
- 全球400家最佳酒店之一
forbestraveler.com (美國)
- 中國最佳商務酒店之一
福布斯雜誌 (中國)



為迎接 2008 年北京奧運會，2007 年市內有不少國際豪華酒店開幕，令北京酒店業出現熾熱競爭，但王府半島酒店依然能夠在休閒及商務旅客中，繼續鞏固其品牌形象及悠久聲譽。

- 酒店的平均房租為 1,664 港元，較 2006 年上升 16%；平均可出租客房收入較 2006 年上升 9%，而入住率則較 2006 年下降 6%。
- 酒店於 11 月開始興建全新先進的半島水療中心，預期於 2008 年 5 月完工，可趕及夏季奧運會開幕前啟用。
- 酒店已獲批准添置新車隊，包括勞斯萊斯豪華轎車，以鞏固王府半島在北京頂級豪華酒店的地位。



- 王府半島酒店商場整個年度出租率穩定，仍是北京市內最著名的高檔品牌購物地點。商場於年內增添 Harry Winston 及華倫天奴等數個國際品牌，進一步提升商場聲譽。

客房	2007	2006	變幅
客房數目	525	525	-
平均入住率	63%	67%	(6%)
平均房租	1,664港元	1,436港元	16%
平均可出租客房收入	1,048港元	958港元	9%

收入 (百萬港元)	2007	2006	變幅
酒店	351	318	10%
辦公室租金	102	90	13%
	453	408	11%

客源	2007	2006
美國及加拿大	35%	30%
日本	6%	7%
亞洲	33%	36%
歐洲	19%	18%
其他	7%	9%
個人旅客	29%	30%
商務客戶	18%	20%
包銷商	32%	29%
其他	21%	21%



馬尼拉半島酒店

本集團擁有 76% 權益

馬尼拉半島酒店位處馬尼拉的商業及金融區 Makati 的中心，於 Ayala 及 Makati Avenues 的交匯處。酒店於 1976 年開幕，而 Makati Tower 的客房、大堂、Rigodon 豪華宴會廳及若干後場工作範圍於 2006 年完成了大規模的翻新工程。酒店有 497 間房間、7 間餐廳和酒吧、水療中心、健身中心及購物商場。

特別獎項

- 2007年金榜 — 全球最佳居停地點
Conde Nast Traveler (美國)
- 2007年全球最佳酒店 — 亞洲第4位
Travel+Leisure (美國)
- 菲律賓最佳水療中心及菲律賓最佳套房
14th World Travel Awards



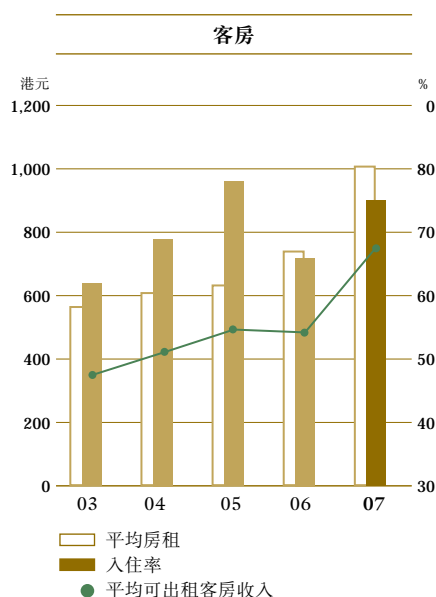
馬尼拉半島酒店的 Makati Tower 客房繼完成翻新後，市場反應良好，令平均房租上升 36%。可惜，反政府叛軍於 11 月底短暫佔據酒店，令酒店的業務受到短暫影響。

- 酒店的平均房租為 1,005 港元，較 2006 年上升 36%；平均可出租客房收入較 2006 年上升 55%，而入住率則較 2006 年上升 14%。
- 年內主要設施改善工程包括：更換游泳池平台的瓷磚、翻新游泳池畔小食亭；重鋪 Spices 餐廳、廚房及製餅房的地磚；並為 Ayala 及 Makati Tower 的天台加強防水功能。
- 酒店正計劃於短期內翻新 Ayala Tower 客房及二樓的宴會廳。
- 除 Ayala Avenue 旁的若干商舖空置外，酒店地庫的購物商場、大堂高層和酒店外位於 Makati Avenue 旁的零售舖位已全部租出。
- 與工會的談判仍是年內的挑戰，情況於年底仍未解決。
- 酒店成為城中若干主要媒體慶典的舉行場地，並參與 5 家主要銀行的推廣活動。

客房	2007	2006	變幅
客房數目	497	497	-
平均入住率	75%	66%*	14%
平均房租	1,005 港元	737 港元	36%
平均可出租客房收入	752 港元	484 港元	55%

* 2006 年平均有 133 間客房關閉，以進行翻新工程。

收入 (百萬港元)	2007	2006	變幅
酒店	235	165	42%
水療中心	2	1	100%
零售	6	5	20%
商用物業租金	2	2	-
	245	173	42%



客源	2007	2006
美國及加拿大	30%	32%
日本	7%	10%
亞洲	39%	36%
歐洲	11%	10%
其他	13%	12%
個人旅客	14%	17%
商務客戶	82%	77%
包銷商	4%	6%



鵝園渡假酒店及高爾夫球會

本集團全資擁有

鵝園渡假酒店及高爾夫球會座落在陽光普照的加州喀麥爾谷的中心位置，佔地 850 英畝，擁有 97 間客房、18 洞高爾夫球場、室外游泳池、網球場、2 間餐廳、水療中心、越野車駕駛學校及綠蔭環繞的遠足徑。

特別獎項

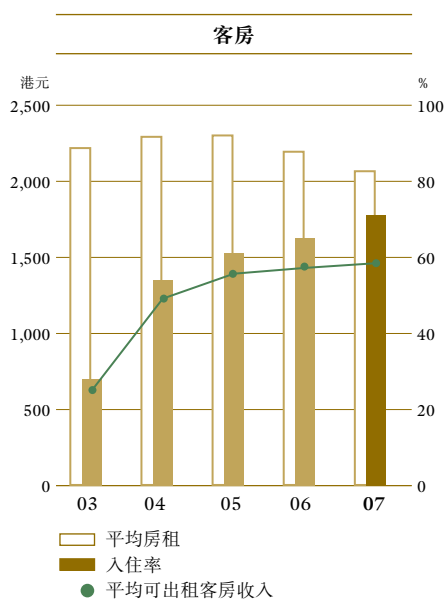
- AAA四鑽級殊榮 (美國)
- Covey 餐廳 — 優質大獎
Wine Spectator Magazine (美國)



2007年為集團恢復全面管理鵝園渡假酒店後的首個全年，期間致力將酒店重新定位，務求令賓客有更佳的體驗。

- 鵝園渡假酒店的平均房租為 2,062 港元，較 2006 年下降 6%；平均可出租客房收入較 2006 年上升 2%，而入住率則較 2006 年上升 9%。
- 渡假酒店各部門的表現持續進步，而營業部門和餐飲部門均作出重組。
- Covey 餐廳煥然一新，而水療中心亦提供新療程及推出新產品。
- 渡假酒店的資本改善工程包括為 24 家客房增設空調設備，並於 2007 年 9 月開始興建一個新的車庫。

- 渡假酒店加入新的概念，以吸引會員及賓客，例如 Lifestyle Academy（提供佳餚及特色戶外活動）及 Golf Academy，務求令賓客盡興而歸。
- 渡假酒店亦增加在媒體的曝光率及廣告宣傳，以提升在當地社區的形象。



客房	2007	2006	變幅
客房數目	97	97	-
平均入住率	71%	65%	9%
平均房租	2,062港元	2,190港元	(6%)
平均可出租客房收入	1,462港元	1,431港元	2%

收入 (百萬港元)	2007	2006	變幅
酒店	96	91	5%
水療中心	5	5	-
高爾夫球會	33	30	10%
物業銷售	16	-	100%
	150	126	19%

客源	2007	2006
美國及加拿大	95%	95%
亞洲	1%	1%
歐洲	2%	1%
其他	2%	3%
個人旅客	53%	51%
商務客戶	46%	49%
包銷商	1%	-



山頂綜合項目

本集團全資擁有

山頂綜合項目包括山頂凌霄閣、山頂纜車及聖約翰大廈。凌霄閣是遊客到山頂的必遊景點，於 2006 年 11 月徹底翻新後全面重開，成為一個精彩，集零售、餐飲和娛樂於一身的好去處。山頂纜車於 1888 年建設，為全球歷史最悠久且仍在使用的纜車索道系統之一，亦是香港受歡迎的旅遊景點。



2007年，山頂綜合項目受惠於抵港旅客人數上升，尤其是山頂纜車的全年乘車人次創下新紀錄，達4.9百萬人。

- 山頂凌霄閣整年內全部租出。
- 2007年9月，凌霄閣的頂層重新包裝為摩天台，並引入入場費。
- 山頂纜車的收入錄得強勁增長，年度乘客量創紀錄新高，達4.9百萬人次，較2006年上升11%。
- 山頂纜車歷史珍藏館於9月在中環纜車總站開幕，旨在向與香港本土關係密切的纜車歷史及文化致敬。珍藏館內有15個展區，其中展出一些體積與實物相同的模型，而全館共有逾200件從世界各地搜羅得來，極具紀念價值的珍貴物品。當中，特別值得一提的是1926年的纜車動力系統複製品和第一代山頂纜車車廂的仿製品。

- 聖約翰大廈於2007年全部租出，反映香港的中央商業區對甲級寫字樓的需求殷切，致使大廈收入及單位租金均有所增加。

收入(百萬港元)	2007	2006	變幅
聖約翰大廈	27	23	17%
凌霄閣*	66	29	128%
山頂纜車	78	66	18%
	171	118	45%

* 凌霄閣的翻新工程由2005年4月開始，至2006年7月起分階段完成。凌霄閣於2006年11月全面開放。



淺水灣綜合建築物

本集團全資擁有

淺水灣綜合建築物包括 8 幢住宅大樓及設有餐廳的商場，並建於本集團著名淺水灣酒店的原址上，位處港島南區景色優美的淺水灣旁。



由於 2007 年香港經濟情況穩健，加上金融服務及銀行業發展蓬勃，以致外籍人士持續舉家移居香港，而他們對住宅質素的要求頗高。此外，農曆潤年有利結婚，致使在淺水灣舉行婚禮的新人驟增。

- 由於港島南區的新增豪宅單位供應有限，故此服務式住宅和不連傢具住宅的租賃業務於 2007 年仍保持強勁。
- 住宅供應有限及經濟暢旺使本集團有機會調升淺水灣住宅的租金。服務式住宅的入住率增長亦令人欣喜。
- 由於租務狀況有所改善，會所設施使用率非常高。
- 淺水灣商場整年內全部租出。
- 由於宴會業務強勁，尤以婚宴方面最為突出，帶動餐飲部門有出色表現。
- 香港政府的城市規劃委員會已批准翻新商場及餐廳的項目，預期工程於 2008 年下半年展開。竣工後，淺水灣綜合建築物作為港島南區優質用膳和購物熱點的地位將會被進一步鞏固。

淺水灣綜合建築物	2007	2006	變幅
不連傢具住宅	353	353	-
平均入住率	94%	94%	-
平均房租 (每實用平方呎)	36港元	34港元	6%
服務式住宅	68	68	-
平均入住率	76%	67%	13%
平均房租 (每實用平方呎)	30港元	26港元	15%

收入 (百萬港元)	2007	2006	變幅
住宅	375	344	9%
會所	14	14	-
商用物業租金	38	37	3%
餐飲	52	48	8%
	479	443	8%



物業、會所及其他業務

本集團擁有並管理位於越南胡志明市的辦公及住宅綜合建築物，*The Landmark*，和全亞洲最佳高爾夫球場之一，鄰近曼谷的泰國鄉村俱樂部。集團亦擁有及管理在全球各地經營半島精品店的半島商品，和大班洗衣服務。此外，集團負責管理香港會所、香港銀行家會所及香港 *Butterfield's Club*，和位於香港國際機場的國泰航空頭等和商務貴賓室。



物業

The Landmark (越南)

- The Landmark 的表現勝於去年，辦公室大樓的出租率達 100%，住宅大樓的入住率亦有所上升。
- 由於胡志明市內甲級辦公室和住宅的供應短缺，故此集團提高物業租金，使收入增加。
- 綜合建築物的設施一直有改善，使 The Landmark 於胡志明市的辦公室及住宅市場保持領導地位。

收入 (百萬港元)	2007	2006	變幅
The Landmark			
辦公室	22	19	16%
住宅	13	12	8%
	35	31	13%

會所及會所管理

- 2007 年，泰國鄉村俱樂部踏入第 2 個 10 年，並獲亞洲高爾夫雜誌選為泰國最佳高爾夫球場及亞洲最佳會所。俱樂部於 12 月主辦季尾的「富豪亞洲名人賽」。
- 國泰航空機場商務貴賓室獲 Skytrax World Airline Awards 頒發最佳商務貴賓室第 2 名，而頭等貴賓室則贏得最佳頭等貴賓室第 4 名。

- 由於本港外遊人數增加，在 2007 年享用國泰航空位於香港國際機場貴賓室的旅客人數大幅上升，並創下 1.2 百萬訪客的新紀錄。

收入 (百萬港元)	2007	2006	變幅
泰國鄉村俱樂部	59	52	13%
半島會所管理及顧問服務	93	53	75%
	152	105	45%

其他業務

- 年內由於香港的酒店入住率高企，故此對大班洗衣的服務的需求殷切。
- 2007 年，半島商品於中國及日本開設 4 間半島精品店，使全球店鋪總數增至 18 間，其中 11 間為特許經營。
- 集團於日本、南韓及美國推出網上購物。

收入 (百萬港元)	2007	2006	變幅
大班洗衣	30	21	43%
半島商品	76	62	23%
	106	83	28%

發展項目



從外灘對岸眺望上海半島酒店

上海半島酒店

本集團與盛高置地有一項合營協議，並成立 The Peninsula Shanghai (BVI) Limited，以設計及興建一座位於上海外灘的半島酒店。2004年5月，The Peninsula Shanghai (BVI) Limited 與當時為一間國有企業的上海新黃浦（集團）有限責任公司訂立一份項目協議，洽購上海外灘源地區一指定地塊的土地使用權。2004年10月，與上海市房屋土地資源管理局就收購該地塊簽訂土地使用權出讓合同。2006年10月，取得施工許可證，開始動工興建酒店綜合建築物。

上海半島酒店位於中山東一路32號，毗鄰舊英國領事館大樓及花園，面向著名的外灘。酒店落成後將樓高15層，擁有235間客房及套房、5間餐廳、宴會設施（包括一間豪華宴會廳）、半島水療中心、游泳池及購物商場。商場共有2層，分別在酒店大堂及地庫一層，佔地超過5,300平方米，共有5個臨街入口，可從商場直接到達酒店大堂及停車場。經精心挑選的國際知名高級品牌將進駐商場。

此外，綜合建築物將包括一幢14層高的公寓式酒店大樓，共有39戶由半島酒店提供服務的高級公寓。此

計劃將於 2009 年底落成，正好迎接 2010 年上海世界博覽會，亦標誌著本集團闊別上海 50 多年後重臨這個城市。

2007 年，酒店地基、地庫及上層結構的建築工程進展加快。酒店地庫的結構工程已於 9 月初建至第一層，其後建築工程進行得如火如荼，上層建築工程及其他工程亦告展開。按平均每 8 天完成一層的進度，酒店已於 2008 年 1 月中平頂。

公寓式酒店大樓的建設亦進展順利。為確保地面穩定性，公寓式酒店大樓的開挖工程須待酒店地庫建築工程完成後方可展開，而公寓式酒店地庫的建築工程則已於 2008 年 2 月竣工。

酒店的總建築面積共 92,160 平方米，地面以上樓層佔 55,974 平方米，地庫佔 36,186 平方米。本集團擁有 50% 權益的上海半島酒店項目的總成本估計約為人民幣 30 億元。



年內，酒店及公寓式酒店大樓的建築工程進度顯著

董事



(第54頁)由左至右，上至下：
米高嘉道理爵士，貝思賢，郭敬文，布樂尼，包華

(第55頁)由左至右，上至下：
麥高利，毛嘉達，卜佩仁，利約翰，高富華，李國寶爵士
黃志祥，麥禮賢，包立德



主席

米高嘉道理爵士

GBS, LL.D. (Hon), DSc (Hon), Officier de la Légion d'Honneur, Commandeur de l'Ordre de Leopold II, Commandeur de l'Ordre des Arts et des Lettres

66歲，1964年獲委任為董事，並於1985年獲選為主席。米高嘉道理爵士同時為中電控股有限公司主席、和記黃埔有限公司非執行董事，以及嘉道理父子有限公司和其他多間公司的董事。此外，米高嘉道理爵士也是多個本地著名及主要慈善機構的受託人。(E)

副主席

貝思賢

63歲，英格蘭及威爾斯特許會計師公會資深會員。1999年獲委任為董事局成員，2002年5月獲選為副主席。貝思賢先生自1984年起紮根香港，曾為寶源投資董事總經理，亦曾擔任華寶集團多個行政職位，現為寶源投資管理(香港)有限公司非執行主席、中電控股有限公司及太平地氈國際有限公司的董事，以及嘉道理父子有限公司主席。(E, A, F, R)

行政總裁

郭敬文

48歲，持有London School of Economics經濟科學學士學位，為英格蘭及威爾斯特許會計師公會及香港會計師公會會員。2002年2月加入本集團出任董事總經理兼行政總裁。郭先生畢業後受聘於英國羅兵咸會計師事務所及巴克萊德勝投資公司，隨後回港任職寶源投資。加入本集團前，彼自1996年起出任地鐵公司財務董事。郭氏亦為太古股份有限公司的獨立非執行董事，並兼任公司收購及合併委員會、收購上訴委員會和證券及期貨事務上訴審裁處委員，以及公益金董事局成員。(E, F)

執行董事

布樂尼

44歲，持有英國劍橋大學法律系碩士學位。2003年11月加入本集團出任財務董事。布樂尼先生加盟本集團前曾投身於英國及香港(自1990年起)的投資銀行業，最先在倫敦的Philips & Drew公司開展事業，繼而任職於香港上海匯豐投資銀行。受聘於香港上海大酒店前，布樂尼先生為洛希爾父子(香港)有限公司的董事總經理。(F)

包華

54歲，2004年4月獲委任加入董事局出任執行董事。包華先生畢業於瑞士洛桑酒店學院，1981年加入本集團，於香港及曼谷半島酒店及總公司擔任高級職務，包括在1994年被委任為香港半島酒店總經理，1999年兼負區域業務工作，並於2004年4月被委任為半島酒店集團營運總監。



非執行董事

麥高利

72歲，畢業於英國格拉斯哥大學，蘇格蘭特許會計師公會會員，為米高嘉道理爵士的姐夫，1972年獲委任為董事局成員。麥高利先生同時為中電控股有限公司、嘉道理父子有限公司及其他多間公司的董事局成員。此外，彼為倫敦Tate Foundation及多間慈善機構的受託人，亦為倫敦International Council of the Victoria and Albert Museum的成員。

毛嘉達

55歲，英格蘭及威爾斯特許會計師公會資深會員。1985年獲委任為董事局成員，1993年至2002年5月期間擔任副主席。毛嘉達先生為嘉道理父子有限公司的執行董事，同時擔任多間公司的非行政職位，包括中電控股有限公司副主席及中華電力有限公司主席。

卜佩仁

Chevalier dans l'Ordre National de la Légion d'Honneur

60歲，持有洛桑Swiss Federal Institute of Technology及史丹福大學理學碩士學位。1996年至2002年1月期間出任本集團董事總經理兼行政總裁。卜佩仁先生積極參與歐洲的酒店發展，彼為歐洲市場推廣及分銷公司Luxury Lifestyle Hotels and Resorts，及專門管理小型豪華酒店的泛歐酒店管理公司Stein Hotels and Resorts的董事局成員。卜佩仁先生曾任Kuoni Travel Group副主席，直至彼於2007年中退任而成為一間名貴消費品公司的創辦人之一。

利約翰

54歲，曾為香港及英國私人執業律師。2006年5月獲委任為董事局成員。利先生也是中電控股有限公司及嘉道理父子有限公司董事局成員，負責監管嘉道理家族於香港及海外的多項權益。(E, F)

高富華

48歲，持有文學碩士學位，擁有逾25年的亞太區企業管理經驗（主要為房地產、製造及分銷），2006年5月獲委任為董事局成員。高富華先生是太平地氈國際有限公司主席及嘉道理父子有限公司的董事，同時也是香港其他多家公司的董事局成員。

獨立非執行董事

李國寶爵士

GBM, GBS, OBE, MA Cantab. (Economics & Law), Hon. DSc. (Imperial), Hon. DBA (Napier), Hon. D.Hum.Litt. (Trinity, USA), Hon. DSocSc (Lingnan), Hon. LLD (Hong Kong), Hon. LLD (Warwick), Hon. LLD (Cantab), FCA, FCPA, FCPA (Aust.), FCIB, FHKIB, FBCS, CITP, FCIArb, JP, Officier de L'Ordre de la Couronne, Grand Officer of the Order of the Star of Italian Solidarity, The Order of the Rising Sun, Gold Rays with Neck Ribbon, Officier de la Légion d'Honneur
69歲，1987年獲委任為董事局成員。李爵士亦是東亞銀行有限公司主席兼行政總裁，兼任其他香港及海外多間公司的董事以及香港立法會議員。李爵士也是香港華商銀行公會有限公司及香港管理專業協會主席，同時亦為銀行業務諮詢委員會委員及財資市場公會會議成員。

黃志祥

55歲，1975年取得英國大律師資格。黃先生於1987年獲委任為董事局成員。彼為持有本公司已發行股本3.6%的信和酒店(集團)有限公司主席，亦為信和置業有限公司及其控股公司尖沙咀置業集團有限公司主席。(A)

麥禮賢

74歲，持有美國康奈爾大學酒店管理學院理學士學位，並為該大學的顧問委員及名譽託管理事。2001年7月獲委任為董事局成員。麥禮賢先生自1960年起僑居香港，是免稅店集團及免稅店商品有限公司的創辦人，亦為私人國際投資集團兆亞集團主席。(R)

包立德

CBE

60歲，2004年2月獲委任加入董事局。包立德先生於1969年在倫敦羅兵咸會計師事務所工作，自1980年起僑居香港，1994年至2001年期間擔任香港羅兵咸永道會計師事務所主席兼高級合夥人。彼為德昌電機控股有限公司、匯富國際控股有限公司及太平洋航運集團有限公司的獨立非執行董事。包氏擔任的公職包括香港英國總商會監督委員會主席。(A, R)

E – 執行委員會成員

A – 審核委員會成員

F – 財務委員會成員

R – 薪酬委員會成員

高層管理人員及主要職能



(第56頁)由左至右，上至下：

Maria Razumich-Zec, 孫漫天, 白祖樂,
陳娜嘉, Sarah Cruse, 賀偉德,
Charles Morris, Offer Nissenbaum



(第57頁)由左至右，上至下：

Robert Rechtermann, Malcolm Thompson,
甄柏禮, 霍麗絲, 艾思瀚, 廖宜菁, 陳明莊,
陳寶山, 曾慶洪, 徐潔樺, 戴偉年, 王堅強

高層管理人員

集團管理委員會

集團管理委員會根據董事會正式下放的職權，負責就本公司的管理及營運作主要決策。委員會由代表本公司主要部門及營運單位的高級行政人員所組成。除行政總裁郭敬文、財務總裁布樂尼及營運總監包華外，集團管理委員會的成員還包括：

Maria Razumich-Zec

50歲。彼於2002年加入本集團，出任芝加哥半島酒店總經理，後於2007年晉升為美國東岸區域副總裁，負責芝加哥及紐約半島酒店。

孫漫天

50歲。孫氏於1999年獲委任為物業及會所管理事務集團總經理，專責本公司的非酒店物業與業務，包括香港的淺水灣影灣園綜合建築物及山頂綜合項目，以及位於香港、越南和泰國的物業及會所。彼於1985年加盟本公司。

主要職能

營運總經理

白祖樂

50歲。白氏於2001年獲委任為馬尼拉半島酒店總經理。彼曾於香港半島酒店任職7年，最後的職銜為駐酒店經理。

陳娜嘉

43歲。陳氏於1994年加入本公司，於2004年至2007年間出任曼谷半島酒店總經理。彼於2007年4月獲委任為香港半島酒店總經理。

Sarah Cruse

45歲。彼於2006年加入本公司出任鵝園渡假酒店及高爾夫球會總經理。

賀偉德

55歲。賀氏於2000年加入本集團出任北京王府半島酒店總經理。

Charles Morris

53歲。彼於2004年加入本公司，出任馬尼拉半島酒店的駐酒店經理。彼於2007年3月獲委任為曼谷半島酒店總經理。

Offer Nissenbaum

50歲。彼於2007年12月加入本集團，出任比華利山半島酒店的董事總經理。



Robert Rechtermann

43歲。彼於2007年5月獲委任為紐約半島酒店總經理，之前為芝加哥半島酒店的駐酒店經理。

Malcolm Thompson

57歲。彼於2006年加入本集團，出任東京半島酒店總經理。

甄柏禮

44歲。甄氏於1998年加入本公司，於2005年獲委任為淺水灣影灣園總經理。

總公司總經理

霍麗絲

44歲。霍氏於2005年加入本公司，出任市場推廣總經理，負責制訂及執行半島酒店的環球市場推廣策略。

艾思瀚

45歲。艾氏於1995年獲委任為資訊科技總經理，負責在本集團和營運層面制訂及執行資訊科技策略。

廖宜菁

39歲。廖氏於2002年加盟本公司出任公司秘書及法律顧問。

陳明莊

48歲。陳氏於1988年加入本公司，後於2002年獲委任為設計及策劃總經理。彼の職責包括新酒店、現有酒店和物業發展的設計及規劃。

陳寶山

41歲。陳氏於1992年加入本公司，後於2007年1月獲委任為營運規劃總經理，亦身兼半島商品有限公司及半島美容用品有限公司總經理。

曾慶洪

39歲。曾氏於1995年加入本公司，後於2002年獲委任為公司財務總經理及司庫，專責財務報告及監控、流動資金及財務風險管理與庫務項目。

徐潔樺

39歲。彼於2007年10月獲委任為人力資源總經理，專責本集團人力資源、人才發展及培訓方面的策略。

戴偉年

58歲。戴氏於1998年加入本公司，後於2004年獲委任為審計及風險管理主管，負責確保有效的內部監控及風險管理。

王堅強

60歲。王氏於1994年加入本公司，於2005年獲委任為上海外灘半島酒店有限公司總經理，負責上海半島酒店的建設和項目管理。

企業社會責任

於2007年底，本公司成立企業社會責任委員會，負責整理資料、協調及整合現時本集團的企業社會責任活動，並制訂有關政策，以確保不同業務單位有明確的重點及貫徹實踐。

企業社會責任委員會認為，集團初步將集中於四個主要範疇：社區投資、環境保護、員工政策和職業健康及安全。本集團過去一直秉承在其營運的社區中，成為活躍及負責任的企業公民，除了每年報告企業社會責任政策及活動外，亦會與國際認可的標準作比較，以評定本集團的企業社會責任水平，並制訂嚴謹的工作實務指引。

社區投資

本集團各業務單位定期為不少公益事業作出貢獻。我們的宗旨是，各間酒店或業務單位按其自有資源及當地社區的需要，各自舉辦不同性質及程度的社區活動。以下是我們曾參與的社區投資活動：

- 捐贈是本集團社區貢獻中的重要元素。在亞洲，總公司捐贈電腦設備和傢具予「國際十字路會」(Crossroads International)以示支持。香港半島酒店向慈善機構捐贈羽絨被，而馬尼拉半島酒店則向菲律賓紅十字會提供舊枕套及毛毯。在北京，王府半島酒店員工探訪Living Tree Foster Home，並為智障或肢體殘障的院友送上各種所需物資。

- 在美國，紐約半島酒店向公益事業「關懷紐約冬衣募捐行動」(New York Cares Coat Drive)捐贈食物及衣服。芝加哥半島酒店將無人認領的失物捐贈予「流浪者之家」(Homeless Shelters)，而未曾用過的洗髮水及酒店客房護膚用品則贈與「芝加哥受虐婦女聯盟」(Chicago Abused Women's Coalition)，並於感恩節捐贈火雞予City Harvest。
- 本集團亦為多個慈善團體籌款。於2007年，所有半島酒店繼續發揮樂善好施的精神，透過「願望之樹」運動為「願望成真基金」籌得超過69萬港元(8萬8千美元)。在美國，紐約半島酒店為「美國癌症協會」(American Cancer Society)籌款，而鵝園渡假酒店則為蒙特雷縣的「愛護動物協會」(The Society for the Prevention of Cruelty to Animals)籌募款項。
- 其他社區捐贈的形式包括馬尼拉半島酒店舉辦的捐血運動；贊助兒童、長者及殘障人士乘搭山頂纜車；和贊助250位兒童癌症患者參加淺水灣影灣園舉辦的聖誕節嘉年華。最後，香港半島酒店繼續支持酒店業，為香港及國際酒店學校的50位學員提供實習培訓。

環境保護

在本集團業務營運所在地進行環境保護，是我們為企業社會責任作出努力的重要元素。本集團的營運尤其



由馬尼拉半島酒店員工發起的植樹計劃

注重節約能源、廢物循環再用、節約用水、改善空氣質素及使用不損害環境的產品。以下是我們曾作出的環保措施：

- 節約能源：安裝抽入室外冷空氣的系統，以冷卻為酒店空調系統提供冷氣的用水(東京半島酒店)；鼓勵員工多用樓梯，少用升降機，並關掉部分後場工作區的照明系統(香港半島酒店)；或以低排出、具能源效益的乾衣機取代舊有的型號(比華利山半島酒店)。
- 廢物循環再用：使用經循環再用的固體廢料作為植物肥料，而液體廢料則轉化為廢水，用於澆灌園林植物(曼谷半島酒店)；或把未用過的客房用品贈予流浪者之家，過剩的食物則循環再用(芝加哥半島酒店)。
- 節約用水：循環用水令酒店用水減少18%(曼谷半島酒店)；轉用非化學淨水系統，每年為酒店節省120萬加侖水(芝加哥半島酒店)；或透過使用砂濾系統，將大型噴水池的水循環再用，以及將污水排放到污水處理廠，用作澆灌市區公園(馬尼拉半島酒店)。
- 改善空氣質素：以石油氣代替柴油，使空氣更加清新及排放無毒氣體(曼谷半島酒店)；在所有客房及公共地方安裝先進的空氣過濾系統(王府半島酒店)；或為空氣處理設備安裝變頻器以改善空氣質素(芝加哥半島酒店)。
- 使用不損害環境的產品：於客房使用水性漆，並把舊有冷卻劑更換為更環保的種類(香港半島酒店)；使用「益菌」代替不可生物分解的清堵劑，以疏通廚房排水管及維持其通暢(馬尼拉半島酒店)；同時，實行生物菌培植，有關培植過程成本低廉，並透過製造益菌取代化學品以清除廚房油污及異味(曼谷半島酒店)。



首批半島大使畢業

員工政策

本集團致力於員工培訓、晉升機會及員工福利。我們認為，員工的持續教育及認知提高非常重要，並盡力透過不同方法鼓勵員工參與。以下是我們過去一年曾作出的部份員工政策：

- 首批半島大使(獲東京半島酒店挑選的20名年青員工)已完成於香港及曼谷半島酒店為期10個月的培訓計劃，並投入東京半島酒店開業前團隊內的崗位，將半島酒店的服務標準及文化灌輸入該新酒店的各個範疇。隨著新一批上海半島酒店的半島大使獲聘，該計劃將於2008年繼續進行。
 - 共18名來自總公司及各業務單位的中層管理人完成了「集團專業人員培訓計劃」。該計劃由本集團及康奈爾大學合辦，集中於學員畢業後之個人發展需要及晉升計劃。
 - 不同業務單位為員工籌辦活動，以加強員工之間的團隊精神及默契，如馬尼拉半島酒店舉行的Annual Pen Sports活動。
 - 東京半島酒店設立了一個計劃聘請智障人士提供後勤服務。該計劃由政府資助，兩名員工透過該計劃獲得聘用，並接受專業人士培訓及監督。酒店擬聘請共8名殘疾員工。
- 香港上海大酒店支持員工的培訓及技能發展，而「調職培訓計劃」正說明本集團所提供的培訓覆蓋面之廣。被評為表現進度最佳的員工會獲選參與該計劃。



曼谷半島酒店員工

職業健康及安全

本集團在整體業務運作中均設有完善的健康及安全措施，並由具經驗和特別委任的安全及保安員工負責。

以下是我們已制定的職業健康及安全措施：

- 紐約半島酒店為餐廳及酒吧員工推行TIPS培訓計劃，貫輸他們以負責任的態度為賓客提供含酒精飲品，並給予員工自衛術培訓以作自身保護。
- 香港半島酒店推行員工保健計劃，包括註冊中醫的求診津貼、舉辦健康講座及為員工推行戒煙計劃，並對申請長期病假的員工進行家訪以表慰問。
- 於比華利山半島酒店後堂的梯階及平臺均鋪設防滑橡膠地板。
- 本集團遵守業務所在國家的合理僱用準則及條款，按不同司法區的法例，為不同業務單位替僱員的退休金作出供款。該等計劃分為強制性或自願性，部分僱員可選擇參加與否。以下為現時合資格參加該等福利計劃的員工數目概要。

業務所在地區	員工
參加者：	
香港	1,738
亞洲其他地區	1,898
美國	822
總數	4,458
不參加者：	
香港	0
亞洲其他地區	0
美國	745
總數	745

財務業績概覽

於 2006 年 12 月 31 日的綜合資產負債表

	百萬港元
淨資產	
固定資產	22,951
其他長期投資	685
遞延稅項資產	98
衍生金融工具	31
現金及銀行結餘	447
其他流動資產	397
	<u>24,609</u>
銀行透支	(14)
銀行貸款	(2,509)
衍生金融工具	(214)
遞延稅項負債	(2,880)
其他負債	(1,227)
	<u>17,765</u>
股本及儲備	
股本及股本溢價	3,499
保留盈利	12,918
對沖儲備	(18)
其他儲備	583
	<u>16,982</u>
少數股東權益	783
	<u>17,765</u>

截至 2007 年 12 月 31 日止年度的綜合現金流量表

	百萬港元
1 折舊及攤銷前營業盈利	1,510
支付稅項	(135)
營運資本及其他調整	106
營業現金收入	<u>1,481</u>
支付利息及其他融資費用	(150)
收入利息	25
支付股息	(71)
2 資本性開支	(808)
銀行貸款淨增加	254
出售非上市股本票據權益的銷售收入	101
收回投入於非上市股本票據權益的資本	106
其他淨現金流出	(1)
現金淨增加	<u>937</u>
現金及銀行結餘	447
減：銀行透支	<u>(14)</u>
於 2007 年 1 月 1 日現金及現金等價物	433
匯率變動的影響	28
於 2007 年 12 月 31 日現金及現金等價物 *	<u>1,398</u>
* 代表：	
現金及銀行結餘	1,414
銀行透支	<u>(16)</u>
	<u>1,398</u>

截至 2007 年 12 月 31 日止年度的綜合損益表

	百萬港元
3 營業額	4,542
折舊及攤銷前營業費用	<u>(3,032)</u>
1 折舊及攤銷前營業盈利	1,510
折舊及攤銷	(335)
淨融資費用	<u>(87)</u>
非營業項目前盈利	1,088
4 投資物業公允價值增值	3,319
淨減值虧損撥備	(23)
出售非上市股本票據權益淨虧損	(160)
4 稅項	(732)
少數股東權益	(55)
股東應佔盈利	<u>3,437</u>

截至 2007 年 12 月 31 日止年度的綜合保留盈利

	百萬港元
於 2007 年 1 月 1 日的保留盈利	12,918
本年度股東應佔盈利	3,437
年內分派股息	<u>(243)</u>
於 2007 年 12 月 31 日的保留盈利	<u>16,112</u>

於 2007 年 12 月 31 日的綜合資產負債表

	百萬港元
淨資產	
固定資產	26,895
其他長期投資	604
遞延稅項資產	49
衍生金融工具	15
現金及銀行結餘	1,414
其他流動資產	523
	<u>29,500</u>
銀行透支	(16)
銀行貸款	(2,853)
衍生金融工具	(215)
遞延稅項負債	(3,413)
其他負債	(1,386)
	<u>21,617</u>
股本及儲備	
股本及股本溢價	3,671
保留盈利	16,112
對沖儲備	(53)
其他儲備	996
	<u>20,726</u>
少數股東權益	891
	<u>21,617</u>

1 折舊及攤銷前營業盈利

折舊及攤銷前營業盈利較 2006 年增加 18%。錄得此理想業績，主要歸因於所有業務分部的營業表現向好，詳情於下文 3 進一步論述。

2 資本性開支

資本性開支主要投放在於東京半島酒店的建築項目、馬尼拉半島酒店 Makati Tower 的翻修工程，以及本集團現有物業持續進行的翻新工程。

3 營業額

本集團營業額較 2006 年增加 22%。營業額增加主要歸因於酒店業務的表現，酒店業務佔本集團總營業額約 78%。

酒店

經過 3 年的建設期，東京半島酒店已於 2007 年 9 月 1 日開幕營業，提高了本集團的客房數量及營業額，二者分別增加 314 和 7%。

香港半島酒店收入創新高，平均可出租客房收入為 2,892 港元，較 2006 年高出 12%。本集團位於其他亞洲國家的酒店表現受到若干具挑戰性的業務及政局影響，但由於部份國家貨幣升值，抵銷了一部份的影響。由於北京市的客房供應大幅增加，使王府半島酒店面對激烈競爭。儘管如此，該酒店的平均可出租客房收入增加至 1,048 港元，升幅為 9%。自從前泰國總理在 2006 年 10 月被推翻，曼谷半島酒店一直處於政局不穩的環境下營運，然而，該酒店的平均可出租客房收入增加至 1,201 港元，升幅為 19%，原因是泰銖兌港元匯率上升所致。馬尼拉半島酒店業務受惠於翻新後的 Makati Tower，錄得 752 港元的平均可出租客房收入，較 2006 年上升 55%。

在美國，集團全部酒店在 2007 年期間均有出色表現。紐約半島酒店收入創新高，平均可出租客房收入達 4,771 港元，較 2006 年高出 17%。芝加哥半島酒店的平均可出租客房收入繼續處於該市的領先地位，平均可出租客房收入上升至 2,638 港元，較 2006 年高出 8%。鵝園渡假酒店的平均可出租客房收入錄得 1,462 港元，較 2006 年高出 2%。

非酒店物業的租金

非酒店物業的總租金收入為 530 百萬港元，較 2006 年上升 14%。由於金融服務業及銀行業對優質房間需求持續強勁，惟市場的供應跟不上需求，淺水灣影灣園收入增長較 2006 年高出 8%。凌霄閣完成全面翻新後於 2006 年 7 月重開，租金收入亦見上升。聖約翰大廈及位於越南的 The Landmark 的單位均全數租出，而平均租金亦處於高水平。

其他業務

山頂纜車在 2007 年的乘客量錄得 4.9 百萬人次的新高，較上一年高出 11%。半島會所管理及顧問服務亦錄得理想收入增長，主要是由於受蓬勃的航空旅遊業務帶動，使香港國際機場的頭等及商務休息室收益得以上升。其他業務單位包括半島商品、淺水灣影灣園的餐廳、泰國鄉村俱樂部，以及位於鵝園渡假酒店的高爾夫球會，全部均由於利好的商業環境，2007 年有理想表現。

4 投資物業公允價值增加

本集團的投資物業乃按其公允價值列賬於資產負債表中，而因公允價值變動所產生的盈虧則在損益表中反映。本集團的投資物業於 2007 年經重估後，其相關的遞延稅項負債因而增加，因此有 607 百萬港元的額外稅項支出。

財務概論

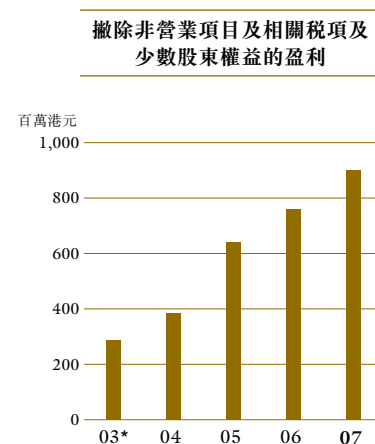
本集團的財務報告乃按照多項由 2005 年起採納的會計政策按香港會計準則編撰。董事謹請使用這些財務報告的人士應注意下列會計政策的內容：—

- 本集團所持有的投資物業主要位於香港，而本集團已就其投資物業的重估盈餘，按利得稅率作出遞延稅項撥備。董事認為本集團持有的投資物業乃為長線投資，而當中於香港的投資物業如被出售，因收益屬資本性質，在香港毋須繳稅，故將毋須支付有關稅項。因此，董事認為於 2007 年 12 月 31 日本集團就香港投資物業的重估盈餘所作的遞延稅項撥備共 2,967 百萬港元並不會變現。
- 酒店物業（不包括位於酒店的購物商場及辦公室）及高爾夫球場乃按成本減去折舊及任何減值撥備列賬，而非按公允價值列賬。因此，為了向股東提供更多有關本集團淨資產的資料，董事已委任獨立第三方對本集團的酒店物業及高爾夫球場於 2007 年 12 月 31 日的公允價值作評估，該估值的詳情載於第 75 頁及 76 頁。倘該等資產按公允價值列賬，而非按成本減去折舊及任何減值撥備列賬（且基於上文所述同一理據，並不就香港酒店物業的重估盈餘作出遞延稅項撥備），本集團歸屬股東的淨資產應會增加 3,339 百萬港元。

鑑於以上因素，董事已計算本集團於 12 月 31 日的經調整淨資產，作為額外資料讓股東參考：

(百萬港元)	2007	2006
於經審核資產負債表中股東應佔淨資產	20,726	16,982
撥回就香港投資物業重估盈餘所作的遞延稅項撥備	2,967	2,407
將酒店及高爾夫球場的價值調整至公允價值減：相關遞延稅項及少數股東權益	4,197 (858)	3,127 (675)
	3,339	2,452
經調整後的股東應佔淨資產	27,032	21,841
經審核的每股淨資產 (港元)	14.37	11.89
經調整的每股淨資產 (港元)	18.75	15.29

董事相信本公司的損益表及每股盈利包含多項非營業及／或非經常性質的項目，例如投資物業公允價值增加、就若干物業作出減值撥備調整及出售印尼投資項目的虧損。由於本集團一直是按經營現金流及經常性盈利進行管理，故董事亦提供以下形式以計算本集團不包括非營業項目的每股盈利：



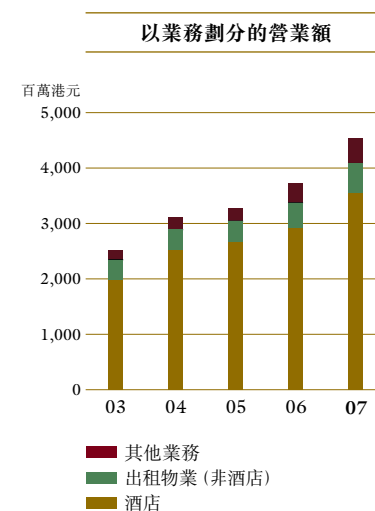
* 2003 年的數字乃根據本公司過往的會計政策基準列賬，該等會計政策於 2005 年 1 月 1 日起作出修訂（已修訂 2004 年數字）。

(百萬港元)	2007	2006
股東應佔盈利	3,437	2,094
投資物業公允價值增加	(3,319)	(1,442)
酒店、高爾夫球場及其他物業的減值撥備淨額調整	23	(200)
出售印尼投資項目的淨虧損	160	-
非營業項目的相關稅項及少數股東權益	600	309
撇除非營業項目及相關稅項及少數股東權益的盈利	901	761
撇除非營業項目的每股盈利 (港元)	0.63	0.54

損益表

營業額

年內本集團總營業額較 2006 年增加 825 百萬港元或 22% 至 4,542 百萬港元。78% 的收入增長乃來自酒店業務，其中大部份由於平均房租及餐飲收入增加所致。在非酒店物業方面，由於市場對高檔零售物業、住宅物業以及優質辦公室有強勁需求，使租金收入增長 14% 至 530 百萬港元。



下表為本年度以業務及地域形式所劃分的酒店、物業及其他業務的綜合營業額概要：

營業額 (百萬港元)	2007		2006	
酒店				
客房	1,768	39%	1,455	39%
餐飲	1,031	23%	813	22%
商用物業租金	463	10%	407	11%
其他	288	6%	232	6%
	3,550	78%	2,907	78%
出租物業(非酒店)				
住宅	386	9%	355	10%
辦公室	49	1%	42	1%
商場	95	2%	67	2%
	530	12%	464	13%
其他業務	462	10%	346	9%
	4,542	100%	3,717	100%
源自				
香港	1,910	42%	1,636	44%
其他亞洲地區	1,314	29%	886	24%
美國	1,318	29%	1,195	32%
	4,542	100%	3,717	100%

酒店 於 2007 年，本集團的酒店業務分部所產生的收入總額為 3,550 百萬港元，較 2006 年增加 643 百萬港元 (22%)。增長包括來自於 2007 年 9 月開幕的東京半島酒店的首次收入貢獻。酒店多個部門均錄得收入增長，其中客房收入增加 22%、餐飲業務收入增加 27% 及商用物業租金增加 14%。

本集團所有酒店的收入均較 2006 年錄得強勁的增長。香港半島酒店的房租收入本年度再創新高，平均房租較 2006 年上升 17%，餐飲收入亦上升 10%，香港半島酒店的收入總額上升 12%。

儘管北京於 2007 年下半年增添了不少新的國際性五星級酒店使王府半島酒店年內的入住率下降 6%，但該酒店的收入相比 2006 年依然錄得 11% 的增長，酒店各部門的收入均有所改善。

由於在泰國新政府的領導下，局面已穩定下來，且匯率上升，是年曼谷的市況逐漸改善，曼谷半島酒店的收入因而錄得 26% 的增長。

至於馬尼拉半島酒店方面，翻新後的 Makati Tower 受到市場廣泛歡迎，酒店收入較 2006 年增加 42%。然而，因馬尼拉發生兵變，叛兵於 2007 年 11 月 29 日佔據馬尼拉半島酒店，令酒店停業三日，及後酒店業務亦因此受到不良影響。

菲律賓、泰國及中國的貨幣兌美元匯率大幅升值，因港元與美元掛鈎，故該等貨幣兌港元亦大幅升值。因此本集團是年以港元列賬公佈的業績反映增長較相關地方貨幣的收入增長為高，載列如下：

酒店	港元 收入增長	當地貨幣 收入增長
馬尼拉半島酒店	42%	25%
曼谷半島酒店	26%	7%
王府半島酒店	11%	5%

至於美國方面，穩健的經濟環境及企業的強勁需求令客房需求殷切。紐約半島酒店受惠於市場對客房需求的利好情況，整體收入增加 12%。芝加哥半島酒店亦繼續保持其市場領導地位，收入增加 7%。比華利山半島酒店業績依然理想，整體收入較 2006 年上升 10%。鵝園渡假酒店繼續進行業務重組，平均可出租客房收入較 2006 年上升 2%，營運收入總額上升 6%。

東京半島酒店於 2007 年 9 月 1 日開幕，平均房租及平均可出租客房收入皆符合本集團預期。

客戶對高檔零售商店的需求持續強勁，令來自酒店商用物業租金的收入較 2006 年增長 14%。

以下為物業收入概要：

收入 (百萬港元)	2007				2006			
	客房	餐飲	商用物業 租金	其他	客房	餐飲	商用物業 租金	其他
綜合酒店								
香港半島酒店	348	321	317	48	312	291	282	35
紐約半島酒店	416	100	31	50	355	91	31	58
芝加哥半島酒店	326	186	–	59	302	176	–	56
東京半島酒店	97	115	8	23	–	–	–	–
曼谷半島酒店	162	88	3	26	136	71	2	13
王府半島酒店	231	95	102	25	211	87	90	20
馬尼拉半島酒店	136	87	2	20	88	60	2	23
鵝園度假酒店	52	39	–	10	51	37	–	8
其他收入	–	–	–	27	–	–	–	19
	1,768	1,031	463	288	1,455	813	407	232
非綜合酒店								
比華利山半島酒店	300	99	–	54	267	95	–	51
	2,068	1,130	463	342	1,722	908	407	283

非酒店物業的租金收入 非酒店物業的租金收入總額為 530 百萬港元，較 2006 年上升 14%。金融服務業及銀行業對優質住宅的需求持續強勁，加上市場的新供應有限，故淺水灣影灣園綜合物業的收入較 2006 年上升 8%。山頂凌霄閣商店已全部租出予多元化的優質租客，並於翻新後錄得全年業績。

聖約翰大廈及越南 The Landmark 全年均以較去年增加的平均租金全部租出。

收入 (百萬港元)	2007			2006		
	住宅	辦公室	商場	住宅	辦公室	商場
淺水灣影灣園綜合物業，香港	375	–	38	344	–	37
山頂凌霄閣，香港	–	–	55	–	–	29
聖約翰大廈，香港	–	27	–	–	23	–
The Landmark，胡志明市	11	22	2	11	19	1
	386	49	95	355	42	67

其他業務 山頂纜車全年乘車人數達破紀錄的 4.9 百萬人，較 2006 年上升 11%，收入則增加 18%。淺水灣影灣園的餐飲服務收入較 2006 年增加 6%，主要是由於婚宴業務特別暢旺所致。根據新商業協議，本集團獲得就管理國泰航空機場貴賓室所得的全年經營收入，2006 年則只錄得 7 個月的經營收入。

由於半島商品有限公司新增的零售專營店舖已開業，來自該公司的收入大幅上升。泰國鄉村俱樂部持續表現穩定，而位於鵝園渡假酒店的一幅空置土地於年內以 16 百萬港元賣出。

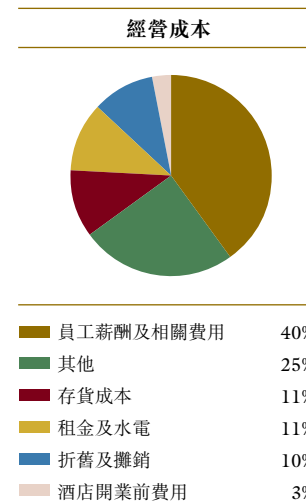
來自其他業務的收入分析如下：

收入 (百萬港元)	2007	2006	% 變動
山頂纜車	78	66	18%
國泰航空機場貴賓室	89	47	89%
半島商品	76	62	23%
淺水灣影灣園餐廳	66	62	6%
泰國鄉村俱樂部	59	52	13%
鵝園高爾夫球場	33	30	10%
出售鵝園的空置土地	16	—	—
其他	45	27	67%
	462	346	34%

經營成本

本集團盡可能致力管理所有業務上的成本及提升效率。然而，本集團不少成本均受外來因素帶動，外來因素包括與公會談判後的工資、物業及房地產稅項及能源價格。

可變開支盡量按符合本集團的業務量進行管理，特別著重本集團的經營利潤率。除因額外業務需求而增添人手外，員工數目大致維持不變。



如下表所示，收入和經營成本的增加可按業務分部分析。

	收入較 2006 年 增長	成本較 2006 年 增長
酒店	22%	26%
非酒店物業	14%	4%
其他業務	34%	26%
總計	22%	25%

由於東京半島酒店於 2007 年仍處於拓展期，故收入和成本尚未穩定，並產生有關開業前費用 83 百萬港元，因此應注意此比較計及東京半島酒店的影響。倘不計及東京半島酒店的影響，酒店業務的成本及總成本分別增加 11% 及 12%，而酒店收入及收入總額則增加 14% 及 16%。

	收入較 2006 年 增長	成本較 2006 年 增長
酒店 (不包括東京半島酒店)	14%	11%
總計 (不包括東京半島酒店)	16%	12%

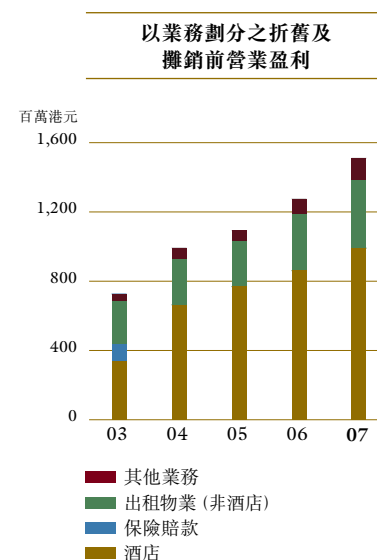
僱員薪酬相關的直接經營成本為 1,346 百萬港元或 40%，低於 2006 年的 44%。以下為本集團於 12 月 31 日的員工數目分析：

員工數目	2007			2006		
	集團直屬 業務	集團管理 業務	總數	集團直屬 業務	集團管理 業務	總數
酒店	4,732	406	5,138	4,190	411	4,601
物業	329	–	329	316	–	316
其他業務	636	391	1,027	611	393	1,004
	5,697	797	6,494	5,117	804	5,921
香港	1,687	391	2,078	1,638	393	2,031
其他亞洲地區	2,929	–	2,929	2,414	–	2,414
美國	1,081	406	1,487	1,065	411	1,476
	5,697	797	6,494	5,117	804	5,921

折舊及攤銷前營業盈利和折舊及攤銷前營業盈利率

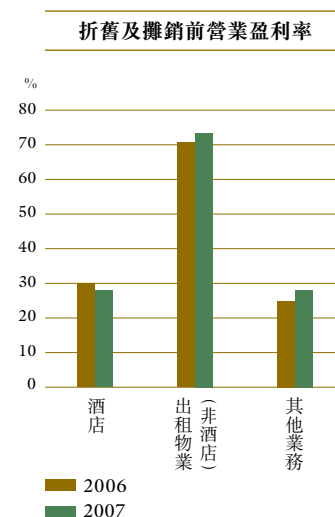
折舊及攤銷前營業盈利 (未計利息、稅項、折舊及攤銷前盈利)

增加 18% 至 1,510 百萬港元，所有業務均有所增長。



折舊及攤銷前營業盈利 (百萬港元)	香港	其他 亞洲地區	美國	總數
2007				
酒店	487	293	211	991
出租物業 (非酒店)	368	21	—	389
其他業務	101	21	8	130
	956	335	219	1,510
2006				
酒店	408	279	174	861
出租物業 (非酒店)	310	18	—	328
其他業務	73	17	(4)	86
	791	314	170	1,275

折舊及攤銷前營業盈利率指折舊及攤銷前營業盈利佔營業額的百分比，分析見下表。如前所述，折舊及攤銷前營業盈利率受到新開業的東京半島酒店 2007 年初期營運業績和開業前費用影響。因此，亦載列不計及東京半島酒店影響的折舊及攤銷前營業盈利率以作比較。



折舊及攤銷前營業盈利率	2007	2007 (不包括東京 半島酒店)	2006
酒店	28%	32%	30%
出租物業(非酒店)	73%	73%	71%
其他業務	28%	28%	25%
整體盈利率	33%	37%	34%
來自：			
香港	50%	50%	48%
其他亞洲地區	25%	39%	35%
美國	17%	17%	14%

除王府半島酒店的盈利率因北京市勞工就業情況緊張令薪酬成本增加而受影響外，年內本集團酒店的折舊及攤銷前營業盈利率均有所增加。所有酒店(不包括東京半島酒店)的合併折舊及攤銷前營業盈利率為 32%，較 2006 年的折舊及攤銷前營業盈利率 30% 增加 7%。

本集團的非酒店物業的所有業務在盈利率方面均錄得增長。淺水灣影灣園綜合物業營業額增加，大部份源於住宅項目的收入，由於住宅項目的盈利率較高，令其整體盈利能力得到提升。山頂凌霄閣全面翻身後於 2006 年 7 月重開，租金收入隨之上升，以及聖約翰大廈及 The Landmark 的租金收入上升，均有助提升盈利率。

其他業務的折舊及攤銷前營業盈利率上升乃由於收入增加、成本控制措施效果理想及 2007 年計及銷售位於鵝園渡假酒店的空置土地所得盈利。

折舊

年內的折舊費用為 335 百萬港元(2006 年：251 百萬港元)，主要與上文所述的酒店物業有關。折舊增加主要由於本集團持續動用資本性開支於改善及提升其酒店物業項目(包括翻新馬尼拉半島酒店的 Makati Tower)，超過去年度資本開支的折舊率。於年內亦為於 2007 年 9 月開業的東京半島酒店計提 25 百萬港元的折舊。應注意以上總折舊數額當中含 140 百萬港元(2006 年：110 百萬港元)與土地及樓宇的折舊及攤銷有關，而倘若酒店按公允價值而非現時所採用的成本及折舊基準入賬，則該等折舊及攤銷費用毋須支銷。

非營業項目

年內投資物業的公允價值增加 3,319 百萬港元 (2006 年：1,442 百萬港元)，主要源自香港物業價值上升，該等物業包括淺水灣影灣園的住宅單位、香港半島酒店內的購物商場、聖約翰大廈及山頂凌霄閣。

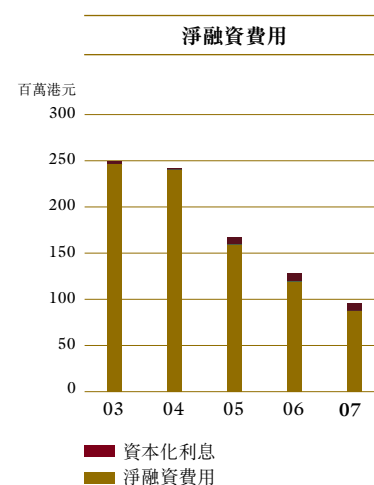
董事檢討本集團的酒店物業及高爾夫球場的公允價值及使用價值後，作出淨減值撥備合共 23 百萬港元。該撥備乃主要與鵝園渡假酒店及高爾夫球場有關。

於 2007 年出售於印尼的一項投資項目令股東應佔淨資產增加 92 百萬港元，可是，經計入原留在外匯儲備的 252 百萬港元以往匯兌虧損後，錄得 160 百萬港元的非營業項目虧損。

淨融資費用

2007 年的借貸融資費用合共 121 百萬港元 (2006 年：134 百萬港元)，其中 9 百萬港元 (2006 年：9 百萬港元) 主要因東京半島酒店項目而資本化。扣除利息收入 25 百萬港元後，已在損益表確認的淨融資費用為 87 百萬港元，較 2006 年減少 27%。淨融資費用減少是由於 2007 年借貸淨額減少 30% 所致。

本年度加權平均總利率下降至 4.2% (2006 年：5.0%)。利息保障倍數有所改善，年內營業盈利為淨融資費用的 14 倍 (2006 年：9 倍)。



稅項

年內稅務開支較 2006 年增加，主要是由於下列原因所致：

- 本年度應課稅盈利增加引致營業盈利稅項上升；及
- 投資物業及其他固定資產估值改變，導致遞延稅項開支增加 598 百萬港元 (2006 年：305 百萬港元)。

稅務開支詳情如下：

(百萬港元)	2007	2006
本年度營業盈利稅項	197	157
有關以前年度的稅項調整：-		
確認以往年度稅項虧損	-	(43)
本年度稅項負債(超額準備)/準備不足	(7)	4
營業項目稅項	190	118
非營業項目的遞延稅項	598	305
稅率下調對遞延稅項結餘的影響	(56)	-
損益表中稅項	732	423

有關本集團投資物業累計重估盈餘的遞延稅項撥備為 3,156 百萬港元 (2006 年：2,556 百萬港元)，其中 2,967 百萬港元 (2006 年：2,407 百萬港元) 與位於香港的投資物業有關。由於本集團無意出售香港投資物業，故董事認為就該等物業估值盈餘所作的遞延稅項負債撥備並不會變現，而即使最終出售，任何收益均會視為資本性質，而毋須繳納任何香港稅項。

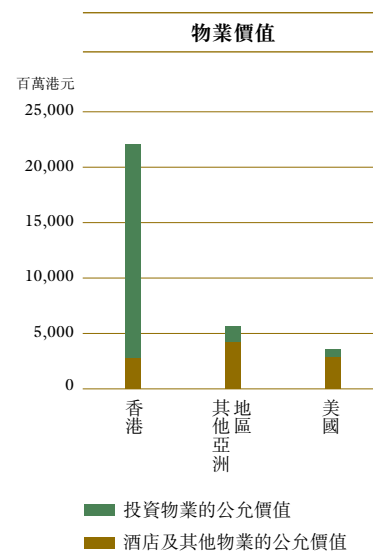
資產負債表

非流動資產

繼東京半島酒店於 2007 年 9 月 1 日開幕後，本集團於亞洲及美國擁有及管理合共 9 家酒店，現正於上海發展一家零售住宅兩用新酒店。

除酒店物業外，本集團亦擁有住宅單位、辦公室大樓及商場作出租用途。

根據本集團的會計政策，酒店物業(不包括酒店內的購物商場及辦公室)及高爾夫球場按成本減累計折舊及任何減值虧損撥備列賬，而投資物業則以公允價值列賬。為了向股東提供有關本集團酒店及高爾夫球場現時市值的更多資料，董事已委任獨立估值師對該等物業於 2007 年 12 月 31 日的公允價值作評估(本集團擁有 20% 權益的比華利山半島酒店除外)。此外，亦根據會計政策對本集團的投資物業進行獨立估值。



本集團酒店、投資及其他物業（不包括於上海發展中的物業）的概要（包含本集團於 2007 年 12 月 31 日所佔的賬面值及市值）載於以下各表。

	物業建築 總面積 (平方呎)	可出租實用面積		市場估值 (百萬港元)	集團所 佔權益 (%)	集團所佔 市值 (百萬港元)	集團所佔 賬面值 (百萬港元)
		商場 (平方呎)	辦公室 (平方呎)				
酒店							
綜合酒店							
香港半島酒店 租約期至2072年1月	781,499	75,958	59,866	9,107	100%	9,107	7,106
紐約半島酒店 租約期至2078年8月	305,870	7,574	–	1,800	100%	1,800	894
芝加哥半島酒店 永久業權/租用業權	403,219	–	–	1,269	92.5%	1,174	1,169
東京半島酒店 租約期至 2057年5月	621,615	11,554	–	1,556	100%	1,556	1,110
曼谷半島酒店 永久業權	732,544	3,246	–	813	75%	610	651
王府半島酒店 租約期至2033年11月	790,902	79,036	–	2,177	42.13%	917	595
馬尼拉半島酒店 租約期至2027年12月	921,203	10,469	–	415	76.09%	316	218
鵝園渡假酒店 永久業權	1,664,460	–	–	151	100%	151	151
	<u>6,221,312</u>	<u>187,837</u>	<u>59,866</u>	<u>17,288</u>		<u>15,631</u>	<u>11,894</u>
非綜合酒店							
比華利山半島酒店 (按成本淨額)					20%		<u>88</u>
酒店總值							<u><u>11,982</u></u>

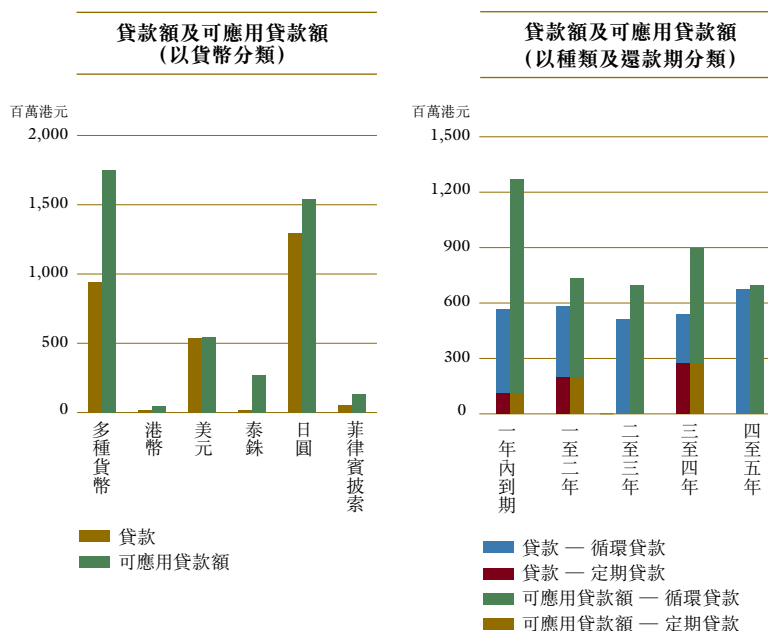
	物業建築 總面積 (平方呎)	可出租實用面積			市場估值 (百萬港元)	集團 所佔權益 (%)	集團所佔 市值／賬面值 (百萬港元)
		商場 (平方呎)	辦公室 (平方呎)	住宅 (平方呎)			
出租物業 (非酒店)							
淺水灣影灣園 租約期至2068年5月	805,990	26,012	–	376,893	6,929	100%	6,929
淺水灣花園大廈 租約期至2071年3月	710,763	–	–	418,692	4,390	100%	4,390
淺水灣車房 租約期至2070年9月	36,438	16,934	–	–	86	100%	86
山頂凌霄閣 租約期至2031年3月	116,768	67,254	–	–	946	100%	946
聖約翰大廈 租約期至2114年8月	103,857	412	60,690	–	554	100%	554
The Landmark 租約期至2026年1月	224,922	–	82,150	52,259	87	70%	61
出租物業 (非酒店) 總值	1,998,738	110,612	142,840	847,844	12,992		12,966

	物業建築 總面積 (平方呎)	市場估值 (百萬港元)	集團 所佔權益 (%)	集團 所佔市值 (百萬港元)	集團 所佔賬面值 (百萬港元)
其他物業					
高爾夫球場					
泰國鄉村俱樂部 永久業權	7,405,283	224	75%	168	168
鵝園高爾夫球場 永久業權	5,846,888	34	100%	34	34
高爾夫球場小計	13,252,171	258		202	202
空置土地					
位於曼谷附近的空置土地 永久業權	15,040,030	337	75%	253	253
位於鵝園的土地 永久業權	15,470,337	80	100%	80	80
空置土地小計	30,510,367	417		333	333
其他使用中物業					
寶業大廈1樓2及3室 租約期至2047年6月	35,914	31	100%	31	30
盧吉道1號 租約期至2077年1月	4,938	2	100%	2	–
新興工業大廈5樓1及2室 租約期至2120年7月	4,694	4	100%	4	–
其他使用中物業小計	45,546	37		37	30
其他物業總值	43,808,084	712		572	565
總值	52,028,134	30,992		29,169	25,513

借貸

由於本集團錄得營業現金流入及保留盈利，故年內的淨借貸減30%至1,455百萬港元（2006年：2,076百萬港元）。本集團的舉債能力維持理想水平。

除本集團的已併入綜合資產負債表借貸外，比華利山半島酒店（本集團擁有20%權益）及上海半島酒店（本集團擁有50%權益）從銀行取得無追索權貸款。由於擁有該兩家酒店的企業並非本集團附屬公司，故上述貸款並無併入綜合資產負債表內。於2007年12月31日已併入及未併入綜合資產負債表的借貸概述如下：



借貸

(百萬港元)

	2007				2006
	香港	其他 亞洲地區	美國	總額	總額
已併入綜合資產負債表借貸	957	1,374	538	2,869	2,523
本集團應佔借貸 (並未併入綜合資產負債表)					
比華利山半島酒店 (20%)	—	—	218	218	117
上海半島酒店 (50%)	—	94	—	94	15
並未併入綜合資產負債表借貸	—	94	218	312	132
已併入及未併入綜合資產負債表借貸	957	1,468	756	3,181	2,655
本集團應佔的已抵押資產					
已併入綜合資產負債表借貸	—	—	—	—	—
並未併入綜合資產負債表借貸	—	637	196	833	264
	—	637	196	833	264

衍生金融工具

衍生金融工具一般用作對沖本集團的利率及匯率風險，按公允價值入賬。於 2007 年，衍生金融資產及負債的公允價值並無重大變動。

現金流量表

營業淨現金收入增至 1,481 百萬港元，而 2006 年則為 1,164 百萬港元。大部份營業現金流量均應用於資本性開支、償還淨借貸及派付股息。

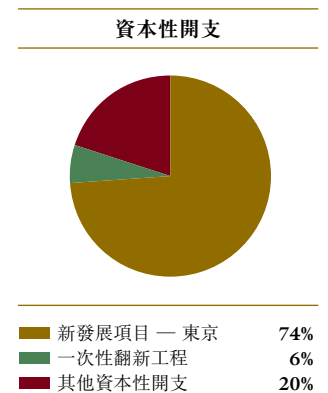
於 2007 年，資本性開支合共 808 百萬港元，分析如下：

(百萬港元)	2007	2006
新發展項目 – 東京	595	194
– 上海	–	14
一次性翻新工程	46	290
酒店及物業的資本性開支	167	147
	808	645

年內本集團耗資 595 百萬港元發展東京半島酒店。東京半島酒店已於 2007 年 9 月 1 日開幕。

於 2007 年，本集團進行多項小型翻新工程，包括改善淺水灣影灣園的防火系統、興建中環纜車總站的山頂纜車歷史珍藏館及擴充大班洗衣廠房。

此外，本集團於年內亦動用 167 百萬港元資本開支進行酒店及其他物業的持續資本項目。



年內扣除利息及股息後但未計融資項目的現金流入淨額為 683 百萬港元，2006 年則為 232 百萬港元。現金流入淨額增加主要是由於營業業績改善，加上利息開支減少所致。

庫務管理

本集團所有融資及庫務活動，包括大部份的融資需要、貨幣及利率風險，均在企業層面中集中管理和受監控。

於此劃一政策下，部份營運附屬公司會對所經營業務內的某些交易特有的財務風險進行監察，而聯營及合營公司則根據本身情況個別安排財務及庫務事項。

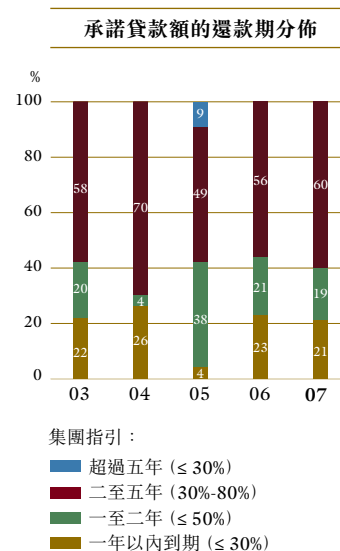
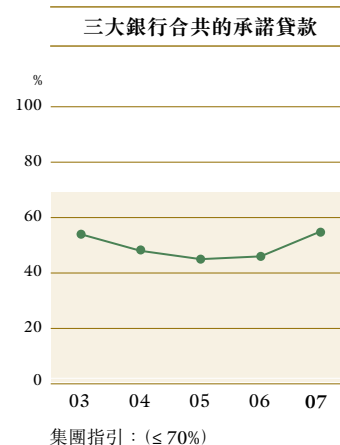
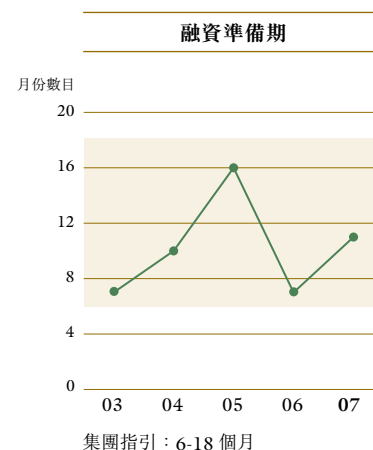
流動資金風險

本集團的政策為定期監察現期及預期流動資金需要，確保符合貸款契約的規定，並確保集團維持足夠的現金儲備及從主要金融機構取得充足的承諾貸款額，以符合規定並應付承擔所需。

由於本集團能從出租物業中取得穩定的收入，加上酒店營運的季節性變化不大，故借貸要求並無明顯的季節性變化。借貸主要是跟隨資本開支及投資的模式需要安排。因此，本集團持續監察貸款額的水平，以確保銀行融資得到有效管理。當集團進行任何對現金流有重大影響的企業活動時，一般會進行適當的融資安排。在該等情況下，雖然債務融資為本集團目前的主要資金來源，集團亦會考慮其他融資渠道。

為審慎計，本集團一般會選用承諾貸款額，但為節省成本亦會考慮非承諾貸款額。此外，為更具靈活性，本集團一般會選用循環貸款，但如可節省成本，亦會考慮定期貸款。

此外，本集團貸款還款期分佈均衡，大部份貸款額均作中長期安排，令再融資風險減至最低。



一般而言，除非可節省大量成本且風險處於可接受水平（例如項目融資），否則本集團不會提供按揭或資產抵押以取得貸款額。

本集團根據政策監察資本與負債比率，使其經調整資本與負債比率（按淨借貸相對淨借貸與淨資產總和的百分比計算）計入集團應佔的非綜合實體的淨借貸及淨資產（如比華利山半島酒店和上海半島酒店）後，維持低於 40%。於 2007 年 12 月 31 日，本集團資本與負債比率及經調整資本與負債比率（包括非綜合實體所佔的淨借貸）分別下降至 7%（2006 年：11%）及 8%（2006 年：11%）。資本與負債比率處於低水平反映本集團擁有強勁的財務能力以物色增長機會，並作出新投資。

本集團致力避免由於借款融資而引致需要承擔任何重大或有限制的貸款契約規定，而借貸期亦需配合實際需要。本集團定期檢討財務狀況，以符合貸款契約的規定。

利率風險

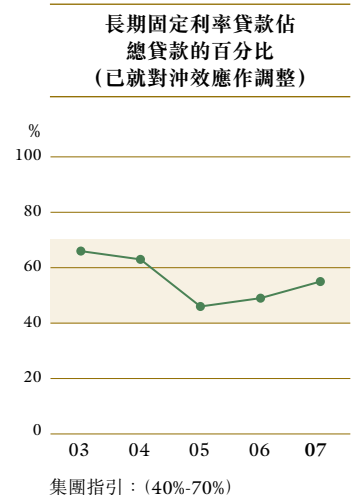
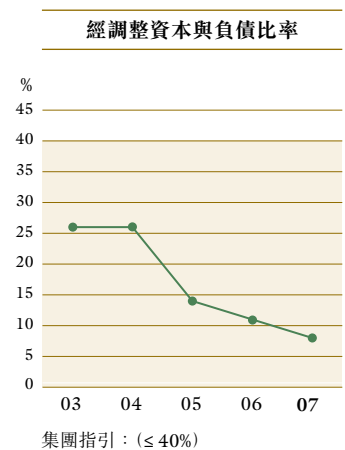
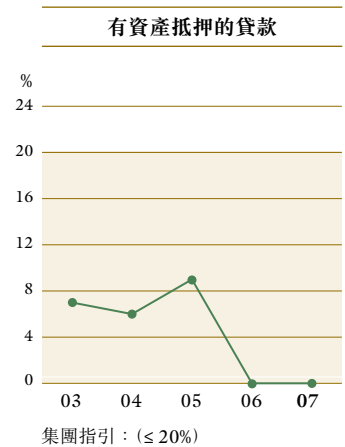
本集團的利率風險管理政策，重點在於減少本集團因利率變動而引致的影響。此外，在若干情況下，例如在發展中國家，或有可能利用利率工具減少整體利息開支。

除以固定利率方式直接集資外，本集團亦會利用利率掉期管理其長期利率風險。本集團政策是將固定及浮息利率借貸的比例定於 40：60 與 70：30 之間，長遠而言，以 50：50 為目標。該政策最少每年檢討一次。

於 2007 年 12 月 31 日，本集團其中 55% 的借貸為固定利率借貸。

外匯風險

本集團除監察個別交易因匯率變動所受的重大影響外，並會利用擁有活躍市場的相關貨幣的現貨或遠期外匯合約進行對沖。所有重大外幣借貸一般受到適當的外幣對沖的保障。因此，除於香港的美元借貸外，本集團並無任何以非功能貨幣為單位的無對沖借貸。



在可行情況下，本集團將相同貨幣的海外資產與借貸配對，或使用任何其他方法，以減低因綜合計算海外淨資產所產生的換算風險。

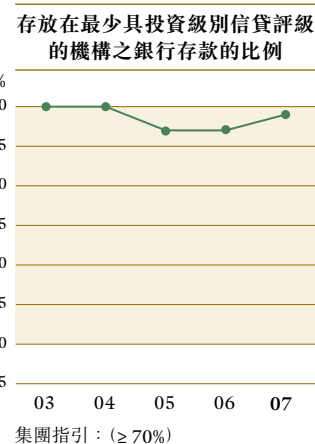
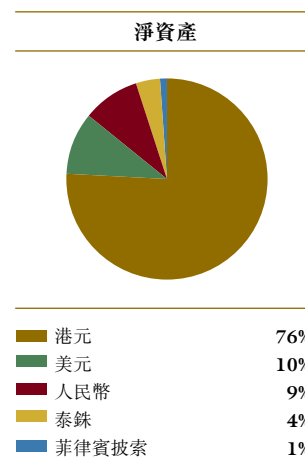
本集團屬下各公司的長期財務承擔一般以具有強勁營運現金流的貨幣作相應安排，從而建立自然貨幣對沖。

於 2007 年 12 月 31 日，經計入貨幣對沖後，本集團的淨資產中約 76%、10%、9%、4% 及 1%（2006 年：76%、10%、9%、4% 及 1%）分別為港元、美元、人民幣、泰銖及菲律賓披索。

信貸風險

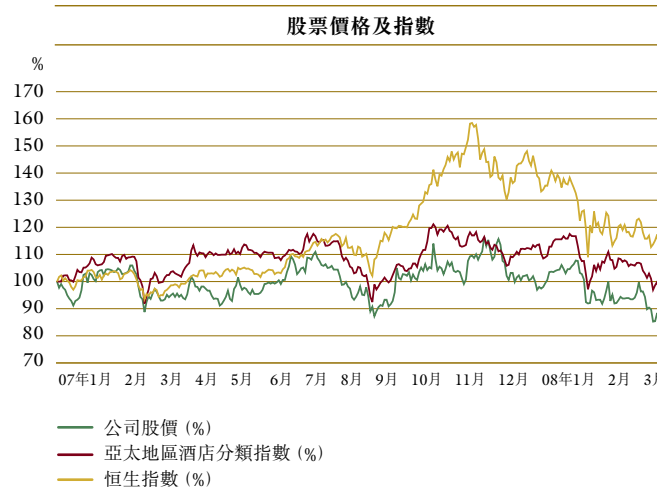
在一般情況下，當存放多餘資金或訂立衍生工具合約時，本集團會與最少具投資級別信貸評級的機構進行交易，以管理交易對手不履約的風險。然而，在發展中國家，可能有必要與信貸評級較低的銀行進行交易。

衍生工具僅作對沖用途，而不會用作投機。由於影響深遠，本集團只會與最少具投資級別信貸評級的對手進行衍生交易，即使在發展中國家亦然。



股價資料

於 2008 年 3 月 19 日，本公司的股票收市價為 11.78 港元，公司市值為 170 億港元（即 22 億美元），相對本公司股東應佔淨資產折讓 18%，亦較經調整淨資產折讓 37%（請參閱第 64 頁）。



附註：以 2006 年 12 月 31 日的股價及指數為 100% 基準。

企業管治

企業管治基本架構

本公司致力履行對股東及其他有關各方的責任，確保就監督及管理業務訂有適當的監控程序，且運作暢順，並會定期檢討。董事局負責確保維持良好企業管治常規及程序並於集團貫徹執行。

一如以往，本公司歡迎上市規則附錄 14 企業管治常規守則（「管治守則」）所載以原則為本的管治方式，以及管治守則就採納及執行企業政策及程序所帶來的靈活性。

企業管治常規守則

本公司採納本身的企業管治常規守則，當中包含管治守則所載全部守則條文以及大部份所建議的最佳常規。

年內，除了管治守則第 C.1.4 節中有關編製季度報表的建議最佳常規則之外，本公司一直遵守管治守則所載全部守則條文以及大部份所建議的最佳常規。本公司選擇不按所建議的申報常規，因為董事局相信，本集團的業務屬長期及具週期性。本公司認為現行半年及全年申報要求，以及有關股價敏感資料及須予公佈交易的規定，足以適時向股東發佈重要資料。然而，如有股東明確要求提供季度報告，本公司會檢討有關立場。

董事局

董事局負責本集團的整體策略、內部監控及風險管理系統。為履行其職責，董事局已訂有並一直遵守明確的營運政策及程序、從屬關係及授予的權力。

監控狀況 董事局負責本公司的整體業務管理，監督執行委員會、財務委員會及集團管理委員會行使職能。特別是，董事局訂立了詳細的內部監控程序監察以下各方面：

- 本集團的資產、負債及收支的管理及監控以及提出對本集團表現具關鍵影響的改動；
- 策略性資本投資及新項目 — 透過嚴謹的項目審批程序、採購及招標程序，並於項目完成時進行仔細的執行情況評估；
- 財務及營運表現 — 透過全面策略性規劃以及執行及維持財務及優化表現管理的營運監控制度；
- 與本公司的利益相關者之間的關係管理 — 透過與夥伴、政府、客戶，及於本公司業務過程中擁有合法權益的有關各方經常保持溝通；及

- 風險管理 — 透過審核及風險管理主管的檢討報告進行持續的風險管理，以找出、評估及適當管理本公司所面對的風險。

董事局組成 董事局現有 14 名董事：

- 3 名執行董事 — 郭敬文先生、布樂尼先生（已辭去職務，自 2008 年 3 月 31 日起生效）及包華先生；
- 7 名非執行董事，包括主席米高嘉道理爵士、副主席貝思賢先生、麥高利先生、毛嘉達先生、卜佩仁先生、利約翰先生及高富華先生；以及
- 4 名獨立非執行董事，包括李國寶爵士、黃志祥先生、麥禮賢先生及包立德先生。

本公司董事中 11 名為非執行董事，並無參與管理工作，此安排是讓彼等可對本集團的業務決策及管理程序作獨立而具批判性的檢討。董事局包括 4 名合資格獨立非執行董事，為董事局貢獻寶貴豐富經驗、知識及獨立判斷能力。董事局的非執行董事亦為董事局帶來廣泛的業務及財務經驗，與獨立非執行董事一同協助董事局建立監控環境及提升業務決策的質素。

董事局相信，執行董事與非執行董事之間已取得合理和適當平衡，以達到充份的制衡，讓股東、其他有關各方及本集團的利益得到保障。

董事局成員當中包括主要股東兩名家族成員：即主席米高嘉道理爵士及其姐夫麥高利先生。若干董事局成員亦在與主要股東有關連的其他公司擔任董事職務，包括：貝思賢先生、毛嘉達先生、利約翰先生及高富華先生。

董事的簡歷載於第 54 頁及第 55 頁和本公司網址 www.hshgroup.com。

董事局會議 董事局定期舉行會議，以檢討業務表現、業務發展及整體策略政策，確保建立一個良好的內部監控及風險管理系統。董事局會議的討論範圍包括財務報告、股息政策、主要融資、對新項目及現有資產的重大投資、風險管理策略、收購事項及會計政策變動等。董事局亦將若干事務交由董事委員會、集團管理委員會、執行董事及其他高級管理人員負責。

2007年董事局會議的舉行日期於2006年最後一季釐定，而對時間表所作任何修訂均於常規董事局會議前最少14天知會董事。本公司已作出適當安排，讓所有董事均有機會在每次董事局會議的議程中加入討論事項。每次董事局會議前最少3天，全體董事均會獲發會議議程及有關的董事局文件。

公司秘書協助主席擬備會議議程，並確保有關會議的一切適用規則及規例均獲遵守。

董事局在2007年舉行了4次會議。各董事的出席紀錄如下：

董事局會議出席統計	出席會議次數	
	2007 (共召開4次會議)	2006 (共召開4次會議)
非執行董事		
米高嘉道理爵士 (主席)	4	4
貝思賢先生 (副主席)	4	4
麥高利先生	2	2
毛嘉達先生	4	4
卜佩仁先生	4	3
利約翰先生 (2006年5月獲委任)	3	2 (2次大會)
高富華先生 (2006年5月獲委任)	4	2 (2次大會)
高登爵士 (2006年5月退任)	—	0 (2次大會)
李德信先生 (2006年5月退任)	—	0 (2次大會)
獨立非執行董事		
李國寶爵士	4	4
黃志祥先生	2	1
麥禮賢先生	3	3
包立德先生	4	4
執行董事		
郭敬文先生 (行政總裁)	4	4
布樂尼先生 (財務總裁)	4	4
包華先生 (營運總監)	4	4

董事可適時於會議上及定期獲得清晰的資料，使彼等在策略、財務、營運、規章遵守及企業管治等事項上維持有效的監控。董事亦可不受限制地獲得獨立專業意見以及公司秘書的意見及服務，而公司秘書須負責向董事提供董事局文件及相關資料，並確保符合董事局議事程序。

公司秘書亦負責保存每次會議的詳細記錄，記載董事局審議的所有事項、達成的決定以及董事提出的任何顧慮或表達的不同觀點。會議記錄初稿會適時分派予所有董事以徵求彼等意見，而會議記錄的最後定稿可隨時供全體董事查閱。

倘出現涉及主要股東或董事的潛在利益衝突，有關事項會透過舉行會議討論，而不會以書面決議案處理。不涉及利益衝突的獨立非執行董事將出席處理有關衝突問題的會議。

委任、重選及罷免 董事局新委任的董事須於下屆股東週年大會上由股東選舉。所有非執行董事均已接獲委任書，任期為 3 年，惟可於輪值告退時重選。所有董事均須輪值告退，惟可重選連任。2007 年，為數三分之一的董事（包括米高嘉道理爵士、貝思賢先生、黃志祥先生及包立德先生）輪值告退，並均獲重選連任。此外，執行董事包華先生參加重選且獲重選連任。於 2008 年參加重選的董事詳情載於董事局報告。

獨立性確認 本公司接獲獨立非執行董事李國寶爵士、黃志祥先生、麥禮賢先生及包立德先生就彼等的獨立性發出的年度書面確認，而根據上市規則第 3.13 條所載的獨立性指引，本公司認為該等董事均為獨立人士。雖然兩名獨立非執行董事李國寶爵士及黃志祥先生擔任該職務已超過 9 年，但董事認為該兩名董事持續為董事局貢獻有關經驗及知識，而儘管經過長期服務，仍對本公司事務持有獨立意見。

主席及行政總裁 主席及行政總裁由不同人士擔任。

米高嘉道理爵士於年內擔任非執行主席一職，並為中電控股有限公司非執行主席及和記黃埔有限公司非執行董事。主席的職責為領導董事局並確保董事局有效運作及履行職責、確保企業管治事宜得到關注、並對外代表本集團及尤其是與利益相關者溝通。彼亦確保行政總裁適時、恰當及全面地向董事匯報相關事宜。

郭敬文先生於年內擔任行政總裁一職，負責向董事局提供意見並實現本集團的策略目標。彼亦負責執行本集團的日常管理工作。郭敬文先生為太古股份有限公司的獨立非執行董事。

董事職責

各董事均具備多方面的技巧及經驗，為董事局的討論及決策貢獻獨立的判斷及豐富的知識。各董事獲委任時均獲提供有關本集團的全面介紹，介紹內容包括本集團所有業務及運作，以及作為香港上市公司董事的法律、規管及企業管治責任。本公司鼓勵董事透過持續參與董事局及董事委員會會議，以及藉著與總辦事處、不同物業及不同業務的要員會面，以提升技巧、知識及對本集團的熟悉程度。本公司每年至少有一次董事局會議會在本集團其中一個海外營運地點舉行。

所有董事均須向董事局披露作為董事所涉及的利益或於其他公司或組織的利益，而有關聲明須每年更新。

董事於競爭業務的權益 概無董事及彼等各自的聯繫人士擁有任何根據上市規則第 8.10 條須予披露的競爭權益。

董事對財務報告的責任 董事須負責編製各財務期間真實公平反映該期間本集團財務狀況及業績與現金流量的財務報告。於編製截至 2007 年 12 月 31 日止年度的財務報告時，董事已選取及貫徹應用合適的會計政策，並作出審慎、公平及合理的判斷及估計，按持續基準編製財務報告。董事須負責確保本集團的財務申報制度有效運作，並確保本集團保存可於任何時候合理準確披露本集團財務狀況的妥善會計記錄。

董事買賣本公司證券 本公司採納董事進行本公司證券交易的守則（「證券守則」），其條款的嚴格程度不下於上市規則附錄 10 上市發行人董事進行證券交易的標準守則（「標準守則」）。本公司並已將該守則涵蓋範圍擴展至個別指定僱員。

本公司每名董事獲委任時均會獲發一份證券守則。其後於舉行審批本公司的半年度業績及全年業績的董事局會議前一個月，亦會提醒各董事緊記其職責，不得在公佈上述業績前買賣本公司證券，而所有買賣均須遵照證券守則進行。

根據證券守則，董事及本公司指定僱員在買賣本公司證券前須先知會行政總裁或（如無法接觸行政總裁）財務總裁，並取得列有日期的書面確認。至於行政總裁本身作任何買賣前須先知會主席並取得列有日期的書面確認。

本公司已向全體董事作出具體查詢年內是否有不遵守標準守則及證券守則，而彼等確認已全面遵守兩項守則所載的規定。

董事委員會

為配合良好企業管治常規，本公司成立多個董事委員會。該等委員會成員由非執行董事及獨立非執行董事的代表組成，彼等的獨立判斷對於監控公眾上市公司的運作及落實企業管治標準尤為重要。各委員會均有其各自所獲授權力並須按指定職權範圍運作，有關職權範圍載於本公司網址 www.hshgroup.com，並會不時更新。所有委員會就其決定、調查結果或建議向董事局報告，而在若干特定情況下，會於採取任何行動前尋求董事局的批准。所有董事委員會的會議記錄初稿會適時分派予有關成員以徵求意見，而會議記錄的最後定稿可供有關成員或其他董事局成員隨時查閱。

董事局已向執行委員會、審核委員會、財務委員會及薪酬委員會轉授若干職權，而本公司日常業務管理工作則授予行政總裁。行政總裁行使權力時會諮詢集團管理委員會。

執行委員會 執行委員會每月最少舉行兩次會議，負責檢討並向董事局建議策略政策、最重要的投資方案及業務決策，因此，執行委員會於提交政策建議時會與審核委員會、財務委員會及薪酬委員會溝通及合作。執行委員會獲授權在董事局批准的範圍內批准資本及收益性投資。執行委員會成員包括米高嘉道理爵士（委員會主席）、貝思賢先生、郭敬文先生及利約翰先生。

本公司並無另行成立提名委員會，提名及委任新董事乃執行委員會的職責。執行委員會定期檢討有否需要委任對特定範疇具真知灼見的人士為董事，從而加強現時董事局的專業技巧，或增進對於酒店業或發展中業務範疇的知識。

所有董事均可提名合適董事人選，以供執行委員會考慮後轉介董事局考慮。

審核委員會 審核委員會負責與管理層、內部及外界核數師聯繫，並與其一同進行檢討以監督本公司財務申報及審核程序。審核委員會僅由非執行董事組成，當中大部份為獨立非執行董事。審核委員會成員包括包立德先生（委員會主席）、貝思賢先生及黃志祥先生。

委員會全體成員均擁有財務及／或法律知識背景，可準確評估本公司的財務穩健狀況、規章遵守情況以及風險評估，並不偏不倚履行職務及責任。本公司現時核數公司的前合夥人概無於不再擔任合夥人後一年內出任審核委員會成員，亦無在核數公司中擁有任何財務利益。

2007年，審核委員會曾進行的財務申報及監控檢討包括以下各項：

- 審閱 2006 年年報、2007 年中期報告及有關本集團財務表現的正式公佈的完整性及準確性；
- 檢討財務申報及審核程序和有關政策；
- 與外界核數師討論財務申報、規章遵守、會計處理以及會計準則對本公司的影響；及
- 審閱本公司的關連交易。

就本公司的內部審核職能，審核委員會承擔以下職責：

- 檢討本集團的財務監控、內部監控及風險管理系統；
- 同意 2007 年的內部審核範圍，另討論內部審核報告及報告中須跟進的事宜，以及檢討內部審核報告所作建議的執行進度；及
- 監控並評估本公司的內部審核職能的角色及有效性。

就本公司的外界核數師，審核委員會承擔以下職責：

- 評估外界核數師的獨立性，並檢討彼等維持獨立性的政策；
- 批准外界核數師的酬金，並考慮繼續委聘外界核數師；及
- 批准 2008 年的審核計劃。

審核委員會就財務申報檢討以及本公司遵守內部監控、風險管理及所有其他相關法規遵守事宜作檢討並向董事局匯報。本公司的內部監控及管理風險方式詳情載於「內部監控、審核及風險管理」一節。

審核委員會邀請本公司的外界核數師出席年內所有會議，亦曾與為本集團主要資產估值的估值師會面。此外，審核委員會主席亦曾在執行董事不在場下與外界核數師以及審核及風險管理部門主管舉行會議。審核委員會主席亦曾與行政總裁、財務總裁及本公司各部門主管舉行會議。

審核委員會在 2007 年舉行了 4 次會議。各成員的出席紀錄如下：

審核委員會會議出席統計	出席會議次數	
	2007 (共召開4次會議)	2006 (共召開5次會議)
包立德先生 (委員會主席)	4	5
貝思賢先生	4	5
黃志祥先生	1	2

財務委員會 財務委員會每月均舉行至少兩次會議，以檢討公司財務各個領域，當中包括新投資或項目監督、制訂預算參數、主要庫務政策（包括債務水平、資本與負債比率及外匯風險管理）、授出擔保及彌償保證，以及檢討本集團的年度保險計劃。財務委員會行使董事局轉授的職權，並於需要時向執行委員會及董事局匯報。財務委員會成員包括貝思賢先生（委員會主席）、郭敬文先生、布樂尼先生及利約翰先生。

薪酬委員會 薪酬委員會僅由非執行董事組成，當中大部份為獨立非執行董事。委員會成員包括貝思賢先生（委員會主席）、麥禮賢先生及包立德先生。

薪酬委員會定期舉行會議，以制訂及向董事局建議薪酬政策，包括整個集團的薪酬政策。至於執行董事的薪酬政策，薪酬委員會就行政總裁、財務總裁及營運總監的聘用條件作出檢討及建議。此外，薪酬委員會亦與行政總裁就除行政總裁外的執行董事的薪酬組合進行討論。委員會亦檢討及建議非執行董事擔任董事委員會成員的董事袍金。概無董事參與有關本身薪酬的任何討論。

委員會獲提供內部及外界基準報告，以評估市場趨向以及執行董事及員工薪酬的競爭水平。委員會將薪酬、表現花紅和退休福利與業務範圍及地理位置有關的業內普遍標準比較。非執行董事袍金及福利亦基於市場趨向及市場慣例作評估。

審核委員會在 2007 年舉行了 2 次會議。各成員的出席紀錄如下：

薪酬委員會會議出席統計	出席會議次數	
	2007 (共召開2次會議)	2006 (共召開2次會議)
貝思賢先生 (委員會主席)	2	2
麥禮賢先生	1	1
包立德先生	1	2

2007 年，薪酬委員會審閱有關董事及高級管理人員的薪酬事宜，並討論本集團的薪酬政策。

除財務報告附註 29 所述的退休金計劃外，本集團並無任何長期獎勵計劃。釐定應付董事及高級管理人員薪酬基準的其他詳情載於財務報告附註 8。

年內，本公司並無採納任何購股權計劃。

內部監控、審核及風險管理

董事局已檢討本集團內部監控系統的成效，以確保維持合適水平的保障。董事局確認本集團的內部監控系統為有效及充足。

內部監控 董事局、各董事委員會、行政總裁及管理人員的責任分工清楚列於本公司的企業管治常規守則及公司管理權力守則中。兩份守則均列明本公司的審批程序及董事委員會與經理的權限。本公司會不時檢討及更新公司管理權力守則，確保可繼續根據該守則恰當和有效地控制開支及審批本公司的策略方向。任何有關公司管理權力守則的修訂須更董事局授出的批准權限，均須得到董事局批准。

本公司已採納反對虛假財務報告委員會發起機構委員會（「COSO」）提供的內部監控定義：

「內部監控乃由一個實體的董事局、管理層和其他人員所執行，就達到以下目標提供合理保證而設計的程序：

- 營運的成效及效率；
- 財務申報的可靠性；及
- 遵守適用法例及法規。」

行政總裁每年均會檢討本公司內部監控系統的成效並考慮下列事項：

- 自上年度檢討後至今，在重大風險的性質及其嚴重程度的變化，以及本集團在面對業務上和外界環境因素轉變時的應變能力；
- 管理層持續監察風險及內部監控系統的工作範圍及質素，以及（如適用）內部審核功能及其他保證提供者的工作；
- 向審核委員會或董事局傳達監管結果的詳盡程度及次數，使審核委員會或董事局得以對本公司的監控狀況及風險控制措施的成效總結出一個評審結果；
- 期內任何時間所發現的重大監控失誤或缺點，以及導致出現不可預見的後果或特殊事件的嚴重程度，而該等後果或事件可能經已、應已或將會對本公司的財務表現或狀況造成影響；及
- 本公司的公眾申報程序的成效。

內部審核及風險管理 本公司的內部審核及風險管理部協助董事局進行對本公司及其附屬公司的重大監控事宜的年度內部檢討，包括營運及規章遵守的監控、財務監控及風險管理職能。此外，該部門亦會檢討本公司本身有關企業管治的守則遵守情況，尤其是確保遵守在審批過程中須運用足夠制衡的原則。

在制訂按滾動計算為期 3 年的審核計劃前，會對本公司業務所面對的潛在風險進行重估。然而，本公司的風險項目表已於 2007 年末就風險等級作修訂，並已交由審核委員會以計劃及批准來年的審核活動。

內部監控系統的有效性部份評估工作由本集團的營運總經理及財務總監負責，每月發出確認，證明本集團符合若干特定主要監控事項。除此以外，彼等須向行政總裁及財務總裁呈交整體聲明書，證明本身及下屬於其各自單位成功執行所有內部監控系統及程序，如有偏離內部監控系統者，便須提供補充資料說明。整體聲明書可加強集團各級人員的個人的良好管治及控制操守。行政總裁及財務總裁已審閱 2007 年度的聲明書，並確認並無事項須提請董事局注意。

2007 年，內部審核及風險管理部對 15 個業務單位、3 個發展項目、2 個總辦事處職能、1 套新資訊科技系統及 1 個本集團擁有的海外辦事處進行審核及檢討。每項檢討完成後均會編製報告，臚列更有效管理風險的建議；而經考慮內部監控系統後，每項業務均會獲給予一個按 COSO 監控原則，或剩餘風險影響評估而作出的監控評級。有關報告會與管理層討論，而執行建議改善措施計劃亦會在商討後制訂，執行情況會每半年向審核委員會匯報一次，並在其後的實地審核時跟進。

由於發展項目對本集團的未來非常重要，因此會特別着重於發展過程中本公司的採購及招標程序有否遵守有關規章。內部審核及風險管理部會由項目開始至設計及建設階段，及開業前至開業後的營運進行監控。

部門主管向行政總裁匯報，亦可直接與審核委員會主席接觸。審核及風險管理主管下有 4 名合資格專業人士協助處理審核事務，大部份為內部審計師協會會員。

部門主管也曾出席 2007 年所舉行的 4 次審核委員會會議其中的 3 次會議，以及在管理層不在場下與審核委員會主席及外界核數師舉行定期會議。審核委員會認為，部門的報告中並無重大性質事項須要提請股東注意。

營運財務監控 本公司的營運財務監控部與多個業務單位的營運財務小組緊密合作。營運財務監控部主管直接向財務總裁匯報。

營運財務監控部為多個營運單位的總經理及財務總監就管理及監控本公司資產提供指引及支援，確保監控及申報系統運作正常；並提出及支援任何可提升業務表現的舉措。營運財務監控部統籌不同業務單位定期交來的財務報告資料，確保報告準時收到而資料相符、完整及準確，並以統一的格式編製。之後，對有關資料作出調整及撮要，再呈交相關董事及董事委員會，讓彼等能對財務及營運合規及企業管治事宜維持全面而有效的監控。

2007年，營運財務監控部履行了以下主要職責：

- 與營運總經理一同評估財務及營運表現，包括特別項目，並據此向財務總裁作出建議；
- 評估營銷方案及財務方案，並向營運單位就其與管理層協訂的表現提升計劃制訂方向；
- 評估營運管理程序並啟動改變措施以提升業務程序效率；
- 建立平台讓集團各部門間交流最佳守則、革新計劃及分享表現數據；
- 透過設計及執行優質、從使用者角度編製用以協助對比既有標準評核營運財務表現的營運報告，制訂策略以持續提升信息流的質素；及
- 參與新開業酒店策略的制訂及管理，並審閱開業前的開支預算。

外界核數師

外界核數師的獨立性對本集團而言十分重要。審核委員會負責審閱向外界核數師批授的重大非核數工作合約，以確保不會對核數工作實際或外界所期望的獨立性或客觀性構成負面影響。年內，本公司核數師畢馬威會計師事務所提供了價值8.1百萬港元的核數服務以及價值90萬港元的稅務服務。

道德及商業操守

誠信、責任感、服務傳統及追求卓越皆為本公司核心價值的基石。本公司從事服務業多年且在全球各地均有許多忠誠的客戶，他們對本公司所有方面，包括本公司僱員的高表現水平均有很大期許，本公司的核心價值正是為符合這些期許而建立。為達到這些水平，本公司的管理層及員工均須應用與董事局、本公司股東及其他有關各方的期望相符的商業原則、道德及操守。本公司鼓勵各經理及員工自發提升表現，並對本公司的成功作出積極貢獻，及與各級保持有效溝通以增進瞭解和協助作出決策。

本公司認為誠實、誠信及公平競爭是其業務的重要資產。本公司全體員工均須確保本公司的聲譽不會因不實、不忠或貪污而蒙污。本公司訂有詳盡的操守準則，傳達本公司的道德價值並訂明員工應有的行為標準，此外亦提供指引指導如何處理與同事、客戶、供應商、承辦商、顧問及專業公司在業務往來上碰到的不同情況。

操守準則的概要內容載於本公司網址 www.hshgroup.com，內容涵蓋本集團以下方面的政策：賄賂、非法收受禮物及佣金、接受／提供利益、娛樂及酒店業常規、運用專有資料、處理利益衝突情況、內幕交易、不當使用公司資產及資源、借貸、工作時間以外的個人操守（包括兼職）、監察規章的遵守及執行、掌握及遵守操守準則、違反操守準則以及投訴。

除了公司預期員工在日常業務運作時須秉持的價值觀外，該準則亦載有工作上可能面對內部道德問題時的解決方法。本公司已有既定安排，員工如發現有商業、工作道德及其他方面的問題時，可放心提出疑問。有關安排載於本公司的操守準則及平等機會政策內。本公司已制訂了一套申訴程序，確保所有有關問題均會經過適當的調查及處理。

隨著工作環境日趨複雜，科技進步亦會產生新的行為模式，因此操守準則及平等機會政策會定期檢討並會參考新標準。

股東關係

本公司致力促進與其機構及私人股東的雙向溝通。股東週年大會為主席及董事與股東作直接會面的主要場合。本公司會在股東週年大會舉行前最少 21 日向全體股東發出股東週年大會通函，其中載列每項提呈決議案的詳情、表決程序（包括要求及進行投票的程序）及其他有關資料。通常全體董事，包括審核及薪酬委員會主席均會出席股東週年大會，回答股東於股東週年大會上提出的任何問題。

年內，本公司鼓勵股東與本公司就公司業務進行持續溝通。本公司定期舉行股東關係活動，當中執行董事及本公司的企業財務總經理主持簡報會，並與機構股東及財經分析員一同出席路演，就公司的表現、計劃及目標進行雙向溝通。本公司最近期的財務業績發佈會的網上廣播，及所呈列資料的副本均可在公司網站供股東及公眾人士收看。

與股東溝通是首要處理的工作。年度報告及賬目和中期報告均派發予個人及機構股東，亦可在本公司網址 www.hshgroup.com 下載。股東及投資者可將查詢電郵至本公司的電郵地址 ir@hshgroup.com，查詢會由本公司專人處理。

於 2007 年 5 月 11 日（星期五）正午在香港半島酒店舉行的股東週年大會上，分別提呈了有關下列事項的決議案：

- 接納本公司截至 2006 年 12 月 31 日止年度的經審核財務報告及董事局與核數師報告書；
- 宣佈派發末期股息；
- 重選 5 名任期屆滿的董事；
- 重新委任畢馬威會計師事務所為本公司核數師，而其酬金則由董事局協定；
- 授出發行新股份的一般授權；
- 授出購回股份的一般授權；及
- 在發行新股份的一般授權中加入購回的股份。

每項決議案均以投票方式表決並獲通過，投票表決的結果在本公司網站登載，並於翌日在傳媒刊登。

除股東外，本公司亦邀請傳媒出席及報導股東週年大會。

集團公佈業績及會議時間表內的重要日期亦會預先在公司網站內列示。2008 年的重要日期為：

- 股東週年大會：2008 年 5 月 7 日（星期三）
- 2008 年中期業績公佈：2008 年 9 月 10 日（星期三）

有關公眾持股量的詳情載於董事局報告第 105 頁。

其他利益相關者

就企業社會責任而言，本公司相信，良好的企業管治需要其他主要利益相關者參與評估其商業決定。於 2007 年 12 月，本公司正式成立企業社會責任委員會，就所有與企業社會責任相關範疇制訂合適的集團層面政策及守則，以及經常監督及監控有關守則的施行情況。企業社會責任委員會的職責範圍包括（但不限於）環境保護、能源效益及節能、集團物業的環境質素、賓客的綠色環境政策、廢物回收、僱員工作地點的健康及安全。

有關本集團的持續企業社會責任舉措及其他就業發展政策及福利、社區關係及健康與安全政策的詳情，已載於第 58 頁至第 61 頁的企業社會責任一節。

董事局報告

董事局欣然呈報截至 2007 年 12 月 31 日止年度的報告及經審核財務報告。

主要業務

本公司的主要業務為投資控股，而附屬公司的主要業務為擁有及管理位於亞洲及美國的酒店、零售、商用及住宅物業。

業績

有關本集團年內表現的論述及分析、影響業績及財務狀況的重要因素，以及集團各項主要業務詳情載於第 64 頁至第 81 頁的財務概論中。

十年業務及財務概況

有關本集團過去十年的業務及財務資料概要載於第 106 頁至第 108 頁。

財務報告

本集團截至 2007 年 12 月 31 日止年度的盈利及本公司與本集團於該日的業務狀況，載於第 110 頁至第 179 頁的財務報告。

股本

於 2007 年 6 月 15 日及 2007 年 11 月 16 日，本公司根據以股代息計劃，對截至 2006 年 12 月 31 日止年度與截至 2007 年 6 月 30 日止 6 個月可獲發 2006 年末期股息及 2007 年中期股息並選擇收取本公司股份的股東，按發行價每股 12.584 港元及 13.808 港元分別發行及配發 9,229,985 股及 4,091,212 股本公司股份，以代替現金股息。

所發行的所有普通股於各方面均與現有已發行股份享有同等權益。除上文所述者外，本公司股本並無任何其他變動。年內本公司股本詳情載於財務報告附註 26。

股息

2007 年已就截至 2007 年 12 月 31 日止年度派發中期股息每股 6 港仙。董事局建議派發末期股息每股 12 港仙。倘於 2008 年 5 月 7 日正午 12 時在香港半島酒店舉行的股東週年大會上獲股東通過，有關股息將約於 2008 年 6 月 13 日派發予 2008 年 5 月 7 日名列股東名冊的股東。本公司將於 2008 年 5 月 5 日至 2008 年 5 月 7 日（包括首尾兩天）暫停辦理股份過戶手續。

凡欲獲派末期股息而尚未登記過戶者，須於 2008 年 5 月 2 日（星期五）下午 4 時 30 分前，將所有轉讓文件連同有關的股票送交本公司股份登記處，香港中央證券登記有限公司，地址為香港灣仔皇后大道東 183 號合和中心 17 樓 1712 至 1716 室，辦理股份過戶登記手續。

末期股息將以現金方式派發予股東，惟股東有權選擇以現金方式或以部份或全部收取新發行的股份代替以現金方式收取末期股息。依據此項以股代息計劃發行的新股，須待聯交所上市委員會批准上市買賣，方可作實。

載有關於以股代息計劃詳情的通函及選擇以股代息的表格，將約於 2008 年 5 月 14 日寄予各股東。

主要附屬公司

本公司主要附屬公司的資料載於第 179 頁。

固定資產

年內固定資產的變動載於財務報告附註 14。

利息資本化

年內本集團資本化的利息合共 9 百萬港元（2006：9 百萬港元），詳情載於財務報告附註 5(a)。

儲備

可供分派予股東的儲備及本公司與集團年內儲備的變動載於財務報告附註 27。

購買、出售與贖回上市證券

本公司於年內並無購買、出售或贖回本公司任何上市證券。

借貸

所有借貸詳情載於財務報告附註 25。

慈善捐款

年內本集團捐予慈善機構的款項共 954,380 港元（2006：1,163,900 港元）。

主要客戶及供應商

由於本集團業務多元化及其性質關係，本集團 5 大客戶或供應商佔本集團銷售或採購的比率，遠低於總數的 30%。董事局認為，並無單一客戶或供應商對本集團有重要影響。

關連交易

董事局已審閱本公司所有關連交易，根據上市規則須予披露有下列：

持續關連交易

馬尼拉半島酒店的擁有着為 Manila Peninsula Hotel, Inc. (「MPHI」)，在 2005 年 3 月 3 日前為本集團擁有 40% 權益的聯營公司。在完成 2004 年 10 月 29 日所公佈向股東提出的收購建議後，MPHI 於 2005 年 3 月 3 日成為本集團的附屬公司。Ayala Hotels, Inc. (「Ayala」) 乃 MPHI 一名董事的聯繫人士，而馬尼拉半島酒店位於 Ayala 擁有的一塊土地之上。根據 1975 年 1 月 2 日訂立的土地租賃合約，Ayala 可收取 MPHI 總收入的 5% 作為不定額租金，而合約期原為 1975 年 12 月 31 日至 2001 年 12 月 31 日，其後續期至 2027 年 12 月 31 日。收購建議完成後，該租約成為上市規則所界定的持續關連交易。本公司亦已於 2005 年 7 月 8 日發出該持續關連交易的公佈。2007 年已根據租約向 Ayala 支付的不定額租金合共 12.2 百萬港元 (2006：8.8 百萬港元)。

董事 (包括所有獨立非執行董事) 已審閱上述持續關連交易，並確認上述交易：

- (i) 乃於 1975 年由當時的 MPHI 管理層於 MPHI 日常及一般業務過程中，根據一般商業條款公平磋商釐定；及
- (ii) 對 MPHI 繼續經營而言屬有利及必須，且公平合理，亦符合本公司及其股東整體利益。

本公司核數師亦已審閱上述持續關連交易，並基於其審閱工作向本公司董事局確認：

- (i) 該交易已獲本公司董事局通過；
- (ii) 並無任何事項致使彼等認為該關連交易並非按有關規管關連交易的協議條款訂立；及
- (iii) 於截至 2007 年 12 月 31 日止年度，並無超逾上限 (按 2005 年 7 月 8 日的公佈所界定，即 MPHI 總收入 5%)。

重大關聯人士交易

於日常業務過程中所進行的重大關聯人士交易的資料載於財務報告附註 33。

董事

於本報告日期的在職董事簡歷載於第 54 頁及第 55 頁。全體董事均於 2007 年全年任職董事。布樂尼先生將於 2008 年 3 月 31 日辭任董事局成員。

根據本公司的組織章程細則，郭敬文先生、毛嘉達先生、卜佩仁先生及麥禮賢先生須於應屆股東週年大會上輪值告退，而彼等均符合資格且同意重選連任。

上述將於應屆股東週年大會獲提議重選連任的董事概無與本公司或其任何附屬公司訂有本公司不可於一年內終止及須賠償（法定賠償除外）的服務合約。

高級管理人員

於本報告日期的在職高級管理人員簡歷載於第 56 頁。孫漫天先生於 2007 年全年均任職高級管理層，Maria Razumich-Zec 女士於 2007 年 5 月 1 日獲委任為集團管理委員會成員。

董事及最高行政人員權益

於 2007 年 12 月 31 日，本公司各董事及最高行政人員於本公司或其任何相聯法團（定義見證券及期貨條例第 XV 部）的股份、相關股份及債券證中擁有根據證券及期貨條例第 352 條規定本公司須存置的登記冊所述的權益及淡倉或根據上市發行人董事進行證券交易的標準守則（「標準守則」）規定須知會本公司及聯交所的權益及淡倉如下：

於本公司及其相聯法團股份的好倉

	持有股份者 的身份	持有本公司 股份數目	佔本公司已發行 股本百分比
米高嘉道理爵士	附註 (a)	721,327,168	50.028
貝思賢先生	實益擁有人	209,141	0.015
郭敬文先生	實益擁有人	627,428	0.044
布樂尼先生	實益擁有人	209,140	0.015
包華先生	實益擁有人	178,355	0.012
麥高利先生	附註 (b)	498,721,525	34.589
毛嘉達先生	附註 (c)	1,017,000	0.071
卜佩仁先生	實益擁有人	150,000	0.010
利約翰先生	附註 (d)	371,567,442	25.770
李國寶爵士	實益擁有人	532,895	0.037
黃志祥先生	家族	122,758	0.009

附註：

- (a) 米高嘉道理爵士（根據證券及期貨條例）被視為持有本公司 721,327,168 股股份的權益，該等股份按以下方式持有：
- (i) 426,925,755 股由數個酌情信託最終持有，而米高嘉道理爵士為其中一名受益人及酌情信託對象。
- (ii) 294,401,413 股由一個酌情信託最終持有，而米高嘉道理爵士為其中一名受益人及創立人。
- 根據證券及期貨條例，米高嘉道理爵士的配偶有責任於香港披露與附註 (a) 項所述 721,327,168 股股份的有關權益。米高嘉道理爵士的配偶所披露權益乃米高嘉道理爵士持有，而就證券及期貨條例的披露規定則歸其配偶所有。然而，其配偶並無擁有該等股份的法定或實益權益。
- (b) 麥高利先生（根據證券及期貨條例）被視為持有本公司 498,721,525 股股份的權益，該等股份按以下方式持有：
- (i) 426,925,755 股由數個酌情信託最終持有，而麥高利先生為其中一名酌情信託對象。
- (ii) 71,795,770 股由一個酌情信託最終持有，而麥高利先生、其妻子及家庭成員均為酌情信託對象。
- (c) 毛嘉達先生為一個酌情信託的創立人，而該信託為 1,017,000 股股份的最終擁有人。
- (d) 利約翰先生作為一項慈善信託（為間接持有 371,567,442 股股份的單位信託的最終持有人之一）的受託人身份，被視為持有 371,567,442 股股份的權益。

本公司董事高富華先生、麥禮賢先生及包立德先生已各自確認，於 2007 年 12 月 31 日並無持有本公司任何股份權益。

若干董事以附屬公司的受託人身份持有 MPHI（本公司擁有 76.09% 權益的附屬公司）的合資格股份。

除上文所述外，於 2007 年 12 月 31 日，本公司各董事及最高行政人員或其配偶或 18 歲以下子女概無於本公司或其相聯法團（定義見證券及期貨條例第 XV 部）的股份、相關股份及債券證中，擁有根據證券及期貨條例第 352 條規定備存的登記冊所記錄的權益或淡倉，或根據標準守則規定須知會本公司及聯交所的權益或淡倉。

於年內任何時間，本公司或其附屬公司或聯營公司概無訂立任何安排致使任何董事可透過收購本公司或任何公司的股份或債券而獲取利益。

高級管理人員權益

於 2007 年 12 月 31 日，高級管理人員（董事除外）在本公司股份及相關股份的權益如下：

	持有股份者 的身份	持有本公司 股份數目	佔本公司已發行 股本百分比
孫漫天先生	實益擁有人	26,012	0.0018

主要股東權益

據本公司任何董事或最高行政人員所知，於 2007 年 12 月 31 日，在本公司股份及相關股份中，擁有根據證券及期貨條例第 336 條規定備存的登記冊所記錄的權益或淡倉的股東（本公司董事或最高行政人員除外）如下：

本公司股份的好倉

	持有股份者 的身份	持有本公司 股份數目	佔本公司已發 行股本百分比
Bermuda Trust Company Limited	受託人	793,122,938	55.008 (i)
The Mikado Private Trust Company Limited	受託人	721,327,168	50.028 (ii)
Bermuda Trust (Cayman) Limited	受託人	441,886,247	30.647 (v)
Acorn Holdings Corporation	受益人	426,925,755	29.610 (i)
Lawrencium Holdings Limited	受益人	426,925,755	29.610 (i)
Harneys Trustees Limited	受控法團權益	425,585,643	29.517 (v)
Goshawk Investments Limited (現稱 Merlin Investments No. 2 Limited)	受益人	370,401,101	25.690 (i)
Guardian Limited	受益人	371,567,442	25.770 (i)
Lakshmi Company Limited	受益人	370,401,101	25.690 (v)
Merlin Investments Limited	受益人	370,401,101	25.690 (v)
Mr. Jason Holroyd Whittle	受益人	370,401,101	25.690 (i)
Mrs. Deborah Whittle	受益人	370,401,101	25.690 (i)
Mr. Richard Parsons	受託人	371,567,442	25.770 (i)
New Boron Holding Corporation	受託人	370,401,101	25.690(iii)
New Xenon Holding Corporation	受託人	370,401,101	25.690(iii)
Lawrencium Mikado Holdings Limited	受益人	294,401,413	20.419 (ii)
The Magna Foundation	受益人	293,127,687	20.330 (i)
Mikado Holding Inc. (現稱 New Mikado Holding Inc.)	受託人	294,401,413	20.419 (iv)
Mikado Investments Limited	受控法團權益/ 信託受益人	294,401,413	20.419 (iv)

此等股份權益中 6,954,925,085 股乃重疊計算，其中實數淨額 793,122,938 股亦即本報告「董事及最高行政人員權益」一節所載多名董事重疊計算的權益。

附註：

- (i) 該793,122,938股股份被視為由Bermuda Trust Company Limited以受託人身份持有的權益，包括(1)被視為由Acorn Holdings Corporation、Lawrencium Holdings Limited、Goshawk Investments Limited (現稱 Merlin Investments No. 2 Limited)、Guardian Limited、Jason Holroyd Whittle先生、Deborah Whittle女士及Richard Parsons先生持有權益的股份；(2)被視為由Mikado Investments Limited、The Magna Foundation及Lawrencium Mikado Holdings Limited持有權益的股份；及(3)被視為由The Mikado Private Trust Company Limited持有權益的股份。
- (ii) The Mikado Private Trust Company Limited 控制 Lawrencium Holdings Limited 及 Lawrencium Mikado Holdings Limited，因此被視為持有該等公司被視為持有的股份權益。
- (iii) 該 426,925,755 股股份被視為由 Acorn Holdings Corporation 及 Lawrencium Holdings Limited 以受益人身份持有的權益，包括 370,401,101 股股份被視為由 New Boron Holding Corporation 及 New Xenon Holding Corporation 以受託人身份持有的權益。
- (iv) 被視為由 Mikado Investments Limited 以受益人身份持有權益的股份，包括被視為由 Mikado Holding Inc. (現稱 New Mikado Holding Inc.) 以受託人身份及 The Magna Foundation 以受益人身份持有權益的股份。
- (v) 由於 Harneys Trustees Limited 直接控制 New Xenon Holding Corporation，因此 Harneys Trustees Limited 被視為於 New Boron Holding Corporation 及 New Xenon Holding Corporation 持有的 370,401,101 股股份權益中持有權益。Harneys Trustees Limited 亦被視為透過其他受控法團持有另外 55,184,542 股股份權益。Lakshmi Company Limited 及 Merlin Investments Limited 被視為於 New Xenon Holding Corporation 持有的股份權益中持有權益。Bermuda Trust (Cayman) Limited 控制 Lakshmi Company Limited 及 Merlin Investments Limited，因此被視為於 Lakshmi Company Limited 及 Merlin Investments Limited 持有的股份權益中持有權益。

除上文所述及本公司董事或最高行政人員外，於 2007 年 12 月 31 日，本公司並無獲悉有任何主要股東於本公司股份或相關股份中，擁有根據證券及期貨條例第 336 條規定備存的登記冊所記錄的權益或淡倉。

任何其他人士的權益

於 2007 年 12 月 31 日，本公司並無獲悉有任何除主要股東以外的人士於本公司股份或相關股份中，擁有須在根據證券及期貨條例第 XV 部第 336 條規定備存的登記冊所記錄的權益或淡倉。

董事的合約權益

本公司、其附屬公司或同系附屬公司並無訂立任何本公司董事擁有重大權益而於 2007 年 12 月 31 日或年內任何時間有效的重要合約。

僱員退休福利

本集團的僱員退休福利詳情載於財務報告附註 29。

企業管治

企業管治報告載於第 82 頁至第 96 頁。

公眾持股量

於最後可行日期 2008 年 3 月 19 日，根據本公司的公開資料及董事所知，本公司全部已發行股本當中最少 25% 由公眾人士持有。

有關控權股東指定表現契諾的貸款協議

本公司並無訂立任何載有關於控權股東指定表現契諾而須根據上市規則第 13.18 條作出披露的新貸款協議。

核數師

本年度財務報告由畢馬威會計師事務所審核。畢馬威會計師事務所的任期將於應屆股東週年大會舉行時屆滿，惟願意應聘連任，而有關續聘該事務所為核數師的決議案將在應屆股東週年大會上提呈。



承董事局命
公司秘書
廖宜菁

香港，2008 年 3 月 19 日

十年業務概況

	2007	2006	2005	2004	2003	2002	2001	2000	1999	1998
酒店及物業表現										
香港半島酒店										
入住率	77%	80%	79%	69%*	57%	62%	56%	55%	50%	47%
平均房租 (港元)	3,774	3,228	2,872	2,659	2,337	2,670	2,749	2,984	2,834	2,776
平均可出租客房收入 (港元)	2,892	2,592	2,271	1,836	1,332	1,655	1,527	1,654	1,419	1,305
紐約半島酒店 (於 1998 年 1 月暫停營業，並於 1998 年 11 月重開)										
入住率	75%	74%	75%	76%	67%	65%	66%	78%	62%	34%
平均房租 (港元)	6,326	5,458	4,902	4,137	3,900	3,958	3,839	4,155	3,882	4,643
平均可出租客房收入 (港元)	4,771	4,066	3,655	3,145	2,613	2,565	2,519	3,237	2,390	1,600
芝加哥半島酒店 (於 2001 年 6 月開幕)										
入住率	72%	72%	71%	72%	64%	51%	30%			
平均房租 (港元)	3,641	3,398	2,947	2,490	2,437	2,338	2,371			
平均可出租客房收入 (港元)	2,638	2,449	2,087	1,781	1,560	1,197	719			
比華利山半島酒店										
入住率	85%	83%	83%	84%	81%	78%	78%	85%	82%	81%
平均房租 (港元)	5,017	4,523	4,091	3,634	3,250	3,121	3,184	3,114	3,041	2,992
平均可出租客房收入 (港元)	4,242	3,772	3,395	3,046	2,633	2,439	2,471	2,644	2,481	2,412
東京半島酒店 (於 2007 年 9 月開幕)										
入住率	57%**									
平均房租 (港元)	3,853									
平均可出租客房收入 (港元)	2,206									
曼谷半島酒店 (於 1998 年 11 月開幕)										
入住率	70%	71%	72%	77%	66%	73%	73%	82%	32%	9%
平均房租 (港元)	1,708	1,424	1,293	1,155	1,056	986	889	572	770	1,362
平均可出租客房收入 (港元)	1,201	1,010	935	893	697	718	646	468	249	119
王府半島酒店										
入住率	63%	67%	66%***	58%***	49%	63%	63%	64%	59%	63%
平均房租 (港元)	1,664	1,436	1,219	1,008	845	691	671	719	734	809
平均可出租客房收入 (港元)	1,048	958	806	589	414	434	420	457	431	510
馬尼拉半島酒店										
入住率	75%	66%****	78%	69%	62%	59%	48%	54%	60%	51%
平均房租 (港元)	1,005	737	630	606	562	627	815	752	886	1,202
平均可出租客房收入 (港元)	752	484	493	420	349	370	390	410	533	612

附註：

入住率乃根據每所酒店的客房實際數目計算。請注意以下事項：

* 香港半島酒店於 2004 年中，平均有 31 間客房關閉進行翻新。

** 東京半島酒店於 2007 年 9 月開幕，於 2007 年 4 個月期間平均只有 253 間客房可出租。

*** 王府半島酒店於 2005 及 2004 年中，平均分別有 41 間及 30 間客房關閉進行翻新。

**** 馬尼拉半島酒店於 2006 年中，平均有 133 間客房關閉進行翻新。

	2007	2006	2005	2004	2003	2002	2001	2000	1999	1998
酒店及物業表現										
喀麥爾鵝園渡假酒店										
入住率	71%	65%	61%	54%	28%*	54%	58%	66%	64%	65%
平均房租 (港元)	2,062	2,190	2,297	2,288	2,214	1,871	1,962	2,062	1,869	1,961
平均可出租客房收入 (港元)	1,462	1,431	1,393	1,229	624	1,014	1,136	1,361	1,188	1,273
淺水灣住宅										
出租率	92%	91%	82%	77%	74%	77%	89%	85%	76%	89%
每呎每月平均收益 (港元)	35	33	27	25	25	29	33	31	31	42
越南 The Landmark										
出租率 — 住宅	99%	97%	94%	95%	94%	94%	87%	82%	84%	75%
每呎每月平均收益 (港元)	18	17	16	16	15	15	14	14	16	20
出租率 — 辦公室	100%	99%	95%	98%	100%	100%	98%	91%	98%	100%
每呎每月平均收益 (港元)	20	19	17	16	16	15	15	22	33	36
聖約翰大廈										
出租率	99%	99%	90%	87%	78%	83%	97%	86%	69%	67%
每呎每月平均收益 (港元)	25	21	15	15	14	17	21	20	21	38
凌霄閣										
出租率	100%	72%**	31%**	100%	100%	98%	100%	96%	93%	98%
每呎每月平均收益 (港元)	56	29	6	28	23	25	24	30	36	44
山頂纜車										
載客量 (千人)	4,939	4,430	3,923	4,107	3,092	3,714	3,504	3,478	3,277	3,312
平均車費 (港元)	16	15	14	14	14	14	14	15	14	14
僱員數目 (12月31日)										
酒店	5,138	4,601	4,334	4,814	4,748	4,918	4,974	4,780	4,837	4,779
物業	329	316	307	297	306	315	326	334	375	402
其他業務	1,027	1,004	981	955	946	984	1,072	1,263	1,398	1,380
僱員總數	6,494	5,921	5,622	6,066	6,000	6,217	6,372	6,377	6,610	6,561

附註：

入住率乃根據各營運單位客房實際數目或可使用空間計算。請注意以下事項：

* 喀麥爾鵝園渡假酒店於2003年中，平均有37間客房關閉進行翻新。

** 凌霄閣的翻新工程於2005年4月展開，於2006年7月分段完成，並於2006年11月全面重開。

十年財務概況

	2007	2006	2005	2004	2003	2002	2001	2000	1999	1998
綜合損益表 (百萬港元)										
營業額	4,542	3,717	3,276	3,120	2,517	2,592	2,584	3,043	3,610	2,140
折舊及攤銷前營業盈利	1,510	1,275	1,092	992	726	747	698	925	745	889
非營業項目前盈利	1,088	904	688	495	364	344	230	369	213	562
股東應佔盈利／(虧損)	3,437	2,094	2,664	2,786	351	293	33	85	569	(1,832)
股息	259	228	199	168	112	93	58	59	59	58
每股盈利 (港元)	2.40	1.47	1.89	1.99	0.29	0.25	0.03	0.07	0.49	(1.58)
撇除非營業項目的每股盈利 (港元)	0.63	0.54	0.45	0.28	0.24	0.23	0.15	0.28	0.13	0.33
每股股息 (港仙)	18¢	16¢	14¢	12¢	8¢	8¢	5¢	5¢	5¢	5¢
股息比率 (倍)	13.3x	9.2x	13.4x	16.6x	3.1x	3.2x	0.6x	1.4x	9.6x	–
利息保障倍數 (倍)	13.5x	8.6x	5.2x	3.1x	2.5x	2.2x	1.7x	1.9x	1.5x	3.6x
綜合資產負債表 (百萬港元)										
固定資產	26,895	22,951	20,561	20,058	19,068	18,019	17,338	18,365	16,910	15,326
其他資產	1,191	1,211	1,110	741	771	712	1,025	1,334	2,239	2,822
現金及銀行結餘	1,414	447	301	262	217	232	99	272	132	152
資產總值	29,500	24,609	21,972	21,061	20,056	18,963	18,462	19,971	19,281	18,300
帶利息貸款	2,869	2,523	2,614	4,536	4,906	5,843	5,755	5,968	6,555	6,854
衍生金融工具	215	214	209	–	–	–	–	–	–	–
其他負債 (包括少數股東權益)	5,690	4,890	4,253	4,183	1,709	1,543	764	914	945	1,081
股東應佔淨資產	20,726	16,982	14,896	12,342	13,441	11,577	11,943	13,089	11,781	10,365
每股淨資產 (港元)	\$14.37	\$11.89	\$10.51	\$8.80	\$9.59	\$9.90	\$10.22	\$11.18	\$10.18	\$8.96
資本與負債比率	7%	11%	13%	26%	26%	33%	32%	30%	35%	39%
綜合現金流量 (百萬港元)										
營業淨現金收入	1,481	1,164	1,058	992	627	772	863	1,453	1,418	350
資本性開支	808	645	664	360	436	276	537	618	527	788
扣除利息及股息後但未計融資項目的淨現金流入／(流出)	683	232	1,928	427	(156)	229	30	503	395	(1,177)
股價資料										
最高股價 (港元)	\$15.46	\$13.50	\$9.65	\$7.50	\$5.60	\$4.35	\$5.40	\$5.30	\$7.70	\$7.40
最低股價 (港元)	\$10.90	\$8.00	\$6.40	\$4.15	\$2.78	\$2.63	\$2.03	\$3.40	\$4.53	\$3.15
於年結日的收市股價 (港元)	\$13.70	\$13.14	\$8.50	\$6.95	\$4.53	\$3.30	\$2.90	\$4.30	\$5.15	\$5.50

附註：

- 2004 年以前所有年度的業績乃根據本公司過往的會計政策基準列賬，該等會計政策於 2005 年 1 月 1 日起作出修訂 (已修訂 2004 年數字)。
- 由於不能計算 1998 年至 2001 年年度按《香港會計準則》第 12 號「所得稅」或《會計實務準則》第 12 號 (修訂)「所得稅」的影響，故未有修訂該等年度的數字。

財務報告

綜合損益表	110
綜合資產負債表	111
綜合現金流量表	112
母公司資產負債表	113
綜合權益變動表	114
財務報告附註	
1. 重要會計政策	115
2. 會計政策變動	129
3. 營業額	129
4. 酒店開業前費用	130
5. 非營業項目前盈利	130
6. 出售非上市股本票據權益淨虧損	131
7. 綜合損益表內的所得稅	132
8. 董事及高級管理人員薪酬	133
9. 最高薪酬個別人士	135
10. 本公司股東應佔盈利	136
11. 每股盈利	136
12. 股息	137
13. 分部報告	137
14. 固定資產	140
15. 附屬公司投資	145
16. 合營公司權益	145
17. 非上市股本票據權益	146
18. 酒店管理合約投資	147
19. 衍生金融工具	147
20. 資產負債表內的所得稅	148
21. 存貨	150
22. 應收賬項及預付款項	151
23. 現金及現金等價物	152
24. 應付賬項及預提費用	152
25. 帶利息貸款	153
26. 股本	154
27. 儲備	155
28. 借予高級人員的貸款	158
29. 僱員退休福利	159
30. 金融工具	162
31. 承擔	172
32. 或然負債	174
33. 重大關聯人士交易	174
34. 毋需調整結算日後事項	176
35. 比較數字	177
36. 不明朗因素估計的主要假設	177
37. 截至 2007 年 12 月 31 日止年度已頒佈但尚未生效的修訂、新訂準則及 詮釋可能帶來的影響	178
主要附屬公司	179
核數師報告	180

綜合損益表

(百萬港元)

		截至12月31日止年度	
		2007	2006
	附註		
營業額	3	4,542	3,717
銷貨成本		(380)	(283)
員工薪酬及相關費用		(1,346)	(1,181)
租金及水電		(374)	(263)
酒店開業前費用	4	(83)	(7)
其他營業費用		(849)	(708)
折舊及攤銷前營業盈利		1,510	1,275
折舊及攤銷		(335)	(251)
營業盈利		1,175	1,024
利息收入		25	6
融資費用	5(a)	(112)	(125)
淨融資費用		(87)	(119)
應佔合營公司虧損		-	(1)
非營業項目前盈利	5	1,088	904
投資物業公允價值增值	14(a)	3,319	1,442
(撥備)／撥回減值虧損淨額	14(a)	(23)	200
出售非上市股本票據權益淨虧損	6	(160)	-
除稅項前盈利		4,224	2,546
稅項			
本期稅項	7	(171)	(121)
遞延稅項	7	(561)	(302)
本年度盈利		3,492	2,123
歸屬：			
本公司股東	27(a)	3,437	2,094
少數股東權益	27(a)	55	29
本年度盈利		3,492	2,123
每股盈利，基本及攤薄 (港元)	11	2.40	1.47
每股股息 (港仙)		18	16
歸屬本年度應付本公司股東股息：	12		
年內已宣派中期股息		86	71
結算日後擬派末期股息		173	157
		259	228

第 115 頁至第 179 頁的賬項附註為本財務報告的一部份。

綜合資產負債表 (百萬港元)

	附註	於12月31日	
		2007	2006
非流動資產			
固定資產			
物業、機器及設備		5,727	5,223
投資物業		21,168	17,728
	14	26,895	22,951
合營公司權益	16	509	470
非上市股本票據權益	17	–	52
酒店管理合約投資	18	95	163
衍生金融工具	19(a)	8	18
遞延稅項資產	20(b)	49	98
		27,556	23,752
流動資產			
存貨	21	98	86
應收賬項及預付款項	22	425	308
可收回稅項	20(a)	–	3
衍生金融工具	19(a)	7	13
現金及現金等價物	23	1,414	447
		1,944	857
流動負債			
應付賬項及預提費用	24	(1,233)	(1,111)
帶利息貸款	25	(564)	(306)
衍生金融工具	19(a)	(116)	(69)
本期稅項	20(a)	(127)	(93)
		(2,040)	(1,579)
淨流動負債		(96)	(722)
資產總值減流動負債		27,460	23,030
非流動負債			
帶利息貸款	25	(2,305)	(2,217)
既定收益退休金供款淨額	29(a)	(26)	(23)
衍生金融工具	19(a)	(99)	(145)
遞延稅項負債	20(b)	(3,413)	(2,880)
		(5,843)	(5,265)
淨資產		21,617	17,765
股本及儲備			
股本	26	721	714
儲備	27(a)	20,005	16,268
歸屬本公司股東權益		20,726	16,982
少數股東權益	27(a)	891	783
權益總額		21,617	17,765

經董事局於 2008 年 3 月 19 日核准，並由下列董事代表簽署：



米高嘉道理爵士



郭敬文

第 115 頁至第 179 頁的賬項附註為本財務報告的一部份。

綜合現金流量表 (百萬港元)

		截至12月31日止年度	
	附註	2007	2006
營業項目		1,088	904
非營業項目前盈利			
調整：			
折舊	14(a)	330	246
酒店管理合約攤銷	18	5	5
利息收入		(25)	(6)
融資費用	5(a)	112	125
應佔合營公司虧損		-	1
出售固定資產虧損		8	6
外幣兌換收益		(1)	-
營運資金變更前營業盈利		1,517	1,281
存貨增加		(9)	(7)
應收賬項及預付款項增加		(105)	(90)
應付賬項及預提費用增加		213	87
營業產生的現金		1,616	1,271
稅項淨支付：			
支付香港利得稅		(61)	(28)
支付海外稅項		(74)	(79)
營業項目的淨現金收入		1,481	1,164
投資項目			
購買固定資產		(808)	(631)
資本性投資於／貸款予合營公司		-	(14)
出售非上市股本票據權益的銷售收入		101	-
收回投入於非上市股本票據權益的資本	18	106	-
出售固定資產所得款項		1	2
投資項目的淨現金支出		(600)	(643)
融資項目			
提取銀行貸款		817	778
償還銀行貸款		(1,793)	(392)
循環信貸淨增加／(減少)		1,230	(477)
利息收入		25	6
支付利息及其他融資費用		(150)	(184)
支付股息予本公司股東		(71)	(108)
支付股息予少數股東		(2)	(3)
融資項目的淨現金收入／(支出)		56	(380)
現金及現金等價物淨增加		937	141
於1月1日現金及現金等價物		433	285
匯率變動的影響		28	7
於12月31日現金及現金等價物	23	1,398	433

第115頁至第179頁的賬項附註為本財務報告的一部份。

母公司資產負債表 (百萬港元)

	附註	於12月31日	
		2007	2006
非流動資產			
附屬公司投資	15	94	94
衍生金融工具	19(b)	94	96
遞延稅項資產	20(b)	-	5
		188	195
流動資產			
應收賬項及預付款項	22	11,963	11,153
衍生金融工具	19(b)	52	45
現金及現金等價物	23	20	5
		12,035	11,203
流動負債			
應付賬項及預提費用	24	(36)	(15)
衍生金融工具	19(b)	(52)	(57)
本期稅項	20(a)	(30)	(38)
		(118)	(110)
淨流動資產		11,917	11,093
非流動負債			
遞延稅項負債	20(b)	(1)	-
衍生金融工具	19(b)	(89)	(112)
淨資產		12,015	11,176
股本及儲備			
股本	26	721	714
儲備	27(b)	11,294	10,462
權益總額		12,015	11,176

經董事局於 2008 年 3 月 19 日核准，並由下列董事代表簽署：



米高嘉道理爵士



郭敬文

第 115 頁至第 179 頁的賬項附註為本財務報告的一部份。

綜合權益變動表 (百萬港元)

	附註	截至12月31日止年度	
		2007	2006
於1月1日權益總額			
歸屬本公司股東		16,982	14,896
少數股東權益		783	710
		17,765	15,606
直接在權益確認的本年度淨收入			
折算海外公司財務報告的匯兌差額		217	152
現金流量對沖：			
公允價值有效部份變動		(43)	(29)
(已扣除稅項)		174	123
由權益轉撥			
現金流量對沖：由權益轉撥			
為盈虧(已扣除稅項)		3	20
為固定資產(已扣除稅項)		4	4
出售非上市股本票據權益時			
轉撥為盈虧的匯兌虧損	6	252	-
		259	24
本年度淨盈利		3,492	2,123
本年度已確認收入總額		3,925	2,270
分派予本公司股東的股息：	12		
以現金支付		(71)	(108)
按以股代息方式分派		(172)	(105)
支付現金予少數股東權益		(2)	(3)
		(245)	(216)
發行新股	26	172	105
於12月31日的權益總額		21,617	17,765
本年度已確認收入總額歸屬：			
本公司股東		3,815	2,194
少數股東權益		110	76
		3,925	2,270

第115頁至第179頁的賬項附註為本財務報告的一部份。

財務報告附註

1. 重要會計政策

(a) 合規聲明

本財務報告是按照香港會計師公會頒佈的所有適用的香港財務報告準則（包括所有個別香港財務報告準則、香港會計準則及註釋）、香港公認會計原則及香港公司條例的規定編製。本財務報告同時符合適用的香港聯合交易所有限公司證券上市規則披露規定。以下是本集團採用的重要會計政策概要。

香港會計師公會頒佈若干新訂及修訂的香港財務報告準則，該等準則於本集團及本公司的本會計期間首次生效或可供提早採納。附註 2 提供首次應用該等準則所產生而於財務報告內所反映的本期及以往會計期間與本集團相關的會計政策變動。採納該等新訂及修訂香港財務報告準則對本集團於本會計期間的營業業績及財務狀況並無重大影響。

(b) 編製財務報告的原則

截至 2007 年 12 月 31 日止年度的綜合財務報告包括本公司及其附屬公司（合稱「本集團」）以及本集團持有權益的一間合營公司。

編製財務報告以歷史成本為計量基準，惟以下所述的資產及負債則按會計政策以公允價值列賬：

- i) 投資物業（見附註 1(i)）；
- ii) 其他租賃土地及樓宇，其公允價值未能於租賃開始時分開計量，且整項租賃被分類為財務租賃者（見附註 1(h) 及 (k)）；
- iii) 列為可供出售證券的金融工具（見附註 1(c)）；及
- iv) 衍生金融工具（見附註 1(f)）。

編製符合香港財務報告準則的財務報告須要管理人員作出對政策運用及所呈報的資產、負債、收入與支出數額作判斷、估計及假設。估計及相關假設乃基於過往經驗及多項有關情況下其他合理的因素，相關結果則為判斷資產及負債賬面值的根據，而該等賬面值難以從其他途徑衡量。實際結果可能有別於該等估計。

估計及相關假設須作持續檢討。會計估計的有關修訂只會在估計調整期間確認，而若估計的調整影響該期間及日後期間，則有關修訂在該期間及日後期間確認。

附註 36 討論了管理人員對應用香港財務報告準則作出可能對財務報告及估計有重要影響的判斷。

1. 重要會計政策 (續)

(c) 附屬公司及少數股東權益

附屬公司是指本集團控制的公司。當本集團有權支配有關公司的財務及經營政策，並藉此從其活動中取得利益，則視為受本集團控制。在評估是否有控制權時，將計及現時可行使的潛在投票權。

於附屬公司的投資將由控制權開始至控制權終止期間納入綜合財務報告。集團內公司間所有結餘及交易以及任何由集團內公司間交易產生的未變現盈利均於綜合財務報告中抵銷，而集團內公司間交易產生的未變現虧損若無任何減值，則亦以相同方法抵銷。

少數股東權益是指並非由本公司直接或透過附屬公司間接擁有的權益所佔附屬公司資產淨值的部份，而本集團並無就此與該等權益的持有人協定任何額外條款，而導致本集團整體須就該等權益負上符合財務負債定義的合約責任。少數股東權益在綜合資產負債表內列入權益，但與本公司股東應佔權益分開列示。少數股東所佔本集團業績的權益在綜合損益表內，以少數股東權益與本公司股東各佔本年度總盈利或虧損的方式列示。

如果少數股東應佔的虧損超過其所佔附屬公司股本的權益，超額部份和任何歸屬於少數股東的進一步虧損便會沖減本集團所佔權益；但如少數股東須承擔有約束力的義務並有能力作出額外投資以彌補虧損則除外。附屬公司的所有其後盈利均會分配予本集團，直至本集團收回以往承擔的少數股東應佔虧損為止。

在本公司資產負債表所列附屬公司投資是按成本減去任何減值虧損後入賬（見附註 1(1)），惟分類為持作出售的投資則除外。

(d) 合營公司

合營公司是指本集團或本公司與其他方根據合約安排經營的公司。有關的合約安排確定，本集團或本公司與一名或以上的其他方共同控制該公司的經濟活動。

於合營公司的投資是按權益法記入綜合財務報告，並且先以成本入賬，然後就本集團佔該合營公司淨資產在收購後的變動作出調整。綜合損益表反映年內本集團所佔合營公司於收購後的業績及稅務影響，包括於年內已確認有關合營公司投資的任何商譽減值虧損（見附註 1(1)）。

當本集團對合營公司虧損的承擔額超出本集團於該公司的權益，本集團的權益將會減至零，並且不再確認其他虧損；但如本集團須向該合營公司承擔法定或推定責任或代其支付任何金錢則除外。就此而言，本集團所佔合營公司的權益則根據權益法計算的投資賬面值，加本集團於合營公司淨投資實際部份的長期權益。

1. 重要會計政策 (續)

(d) 合營公司 (續)

本集團與其合營公司間交易產生的未變現盈利及虧損將按本集團所佔合營公司權益的比例予以抵銷，惟若可證明所轉讓資產出現減值，則即時確認盈虧。

(e) 股本票據

本集團擁有於活躍市場無報價，而公允價值未能可靠計量的股本性質的長期投資（於附屬公司、聯營公司及合營公司的投資除外）將分類為股本票據權益，於資產負債表按成本扣除減值虧損撥備確認（見附註 1(i)）。

股本票據權益是在本集團承諾購買／出售投資當日予以確認／註銷。

(f) 衍生金融工具

衍生金融工具初步以公允價值確認，並於各結算日重新計量其公允價值。重新計量公允價值的增值或虧損將即時計入盈虧，惟若衍生工具符合現金流量對沖會計或對沖於海外業務淨投資，則任何增值或虧損須視乎所對沖項目的性質予以確認（見附註 1(g)）。

(g) 對沖

現金流量對沖

當衍生金融工具指定用作對沖已確認資產或負債或極有可能發生的交易或承諾未來交易的外匯風險的現金流量變動，重新計量衍生金融工具的公允價值時，任何增值或虧損的有效部份將直接於權益確認。而任何增值或虧損的非有效部份將即時確認為盈虧。

倘若預測交易對沖引致非金融資產或非金融負債的確認，相關的增值或虧損將於權益中扣除，並列賬於該非金融資產或非金融負債的初步成本或其他賬面值中。

倘若預測交易對沖引致金融資產或金融負債的確認，相關的增值或虧損將於權益中扣除，並於同期或當所收購資產或承擔負債影響盈虧的期間內（例如當利息收入或支出確認時）確認為盈虧。

除上述兩項政策所述者外，現金流量對沖所導致的增值或虧損將自權益中扣除，並於同一期間確認為盈虧，或於該所對沖預測交易影響盈虧的期間確認為盈虧。

1. 重要會計政策 (續)

(g) 對沖 (續)

現金流量對沖 (續)

當對沖工具到期或被出售、終止或行使，或對沖關係被撤回而對沖的預測交易預期仍會發生時，累計增值或虧損將維持於權益，並於交易發生時根據上述政策予以確認。倘若所對沖交易預期不會發生，於權益確認的累計未變現增值或虧損將即時確認為盈虧。

對沖海外業務淨投資

釐定為有效對沖海外業務淨投資的工具的公允價值重新計量的增值或虧損部份於權益直接確認，直至出售該海外業務為止，其時直接於權益確認的累計增值或虧損將確認為盈虧，而無效部份則即時確認為盈虧。

(h) 物業、機器及設備

酒店及其他持作自用的物業、機器及設備於資產負債表按成本減累計折舊及減值虧損（見附註 1 (l)）。

自家興建的物業、機器及設備項目成本包括材料、直接勞工成本、初步估計（視何者適用）的拆卸及清除項目及重修所在地盤的成本，以及生產經常費用及貸款成本的適當部份（見附註 1 (w)）。

棄用或出售物業、機器及設備項目產生的收益或虧損乃按出售所得款項淨額與該項目賬面值的差額計算，並於棄用或出售當日確認為盈虧。

折舊按直線法於土地租賃剩餘有效期限或該資產預計餘下可用期限的較短期間者，自資產賬面值撇銷。所採納的可用期限概述如下：

• 酒店建築物	75 至 150 年
• 其他建築物	50 年
• 高爾夫球場	100 年
• 外牆修飾、窗戶、屋頂及玻璃裝置	10 至 40 年
• 主要機器及設備	15 至 25 年
• 傢具、固定裝置及設備	3 至 20 年
• 營業設備	3 至 5 年
• 車輛	5 至 10 年

由於永久持有的土地並無有效年限，故不計提折舊。

若物業、機器及設備項目不同部份擁有不同可用期限，該項目成本將合理地分配予各部份，而各部份將分開計提折舊。資產的可用期限及餘值（如有）須每年檢討。

1. 重要會計政策 (續)

(i) 投資物業

投資物業為根據租賃權益（見附註 1(k)）擁有或持有的土地及／或樓宇，以賺取租金收入及／或資本增值，其中包括現時持有但並未擬定未來用途的土地。

投資物業按公允價值於資產負債表入賬。投資物業公允價值變動或棄用或出售所產生的任何收益或虧損將確認為盈虧。投資物業的租金收入將按附註 1(u) 所述方式入賬。

當本集團根據經營租賃持有物業權益以賺取租金收入及／或資本增值，該權益將分類為投資物業，而各投資物業將分開處理。任何該等列作投資物業的物業權益乃按融資租賃（見附註 1(k)）的方法入賬，而此會計政策與其他根據融資租賃持有的投資物業權益相同。租金按附註 1(k) 所述方式入賬。

興建或發展作未來投資物業的物業分類為物業、機器及設備，並按成本入賬，直至完工或發展完成為止，屆時將按公允價值重新分類為投資物業。於該日的物業公允價值與其之前賬面值的任何差額將確認為盈虧。

(j) 酒店管理合約投資

收購酒店管理合約的款項將作資本化，並於資產負債表按成本減累計攤銷及減值虧損入賬（見附註 1(l)）。

於酒店管理合約投資的攤銷將於相關協議有效期內以直線法計入損益。

(k) 租賃資產

倘一項安排包括一項交易或連串交易，而本集團認為該項安排授予權利可於協定期間內使用一項或多項特定資產以換取付款或連續的付款，則該項安排屬於或包含一項租賃。本集團作出上述決定時，乃基於對該項安排實質內容的評估，而不論該項安排是否具有租賃的法律形式。

本集團租賃資產分類

本集團根據租賃持有並獲轉讓所有風險及回報擁有權的資產將列為融資租賃。並無獲轉讓所有風險及回報擁有權至本集團的租賃均列為經營租賃，惟以下者除外：

- 根據經營租賃持有而符合投資物業定義的各項物業將列作投資物業分開處理，並視之猶如融資租賃持有的方式處理（見附註 1(i)）；及
- 以經營租賃持作自用的土地於租賃開始時，其公允價值未能與上蓋樓宇的公允價值分開計量時，則按融資租賃持有的方式處理，惟樓宇亦明確以經營租賃持有者除外。就此而言，租賃開始當時為租賃首次獲本集團計入或取代前期租賃之時。

1. 重要會計政策 (續)

(k) 租賃資產 (續)

以融資租賃收購的資產

若本集團以融資租賃收購資產使用權，租賃資產的公允價值數額或最低租金的現值的較低價值者將列入固定資產及相關負債，扣除融資費用，並列作融資租賃承擔。折舊為於相關租賃有效期間或資產可用期限期間（若本集團將取得資產擁有權）撇銷資產成本或估值，詳情載於附註 1(h)，資產減值的會計政策則按附註 1(1) 的方法執行。租金所包含的融資費用將於租賃期間計入損益，使各會計期間對承擔結餘以相若的比率扣減額。不定額租金將於所產生的會計期間計入損益表。

經營租賃費用

倘若本集團以經營租賃持有資產使用權，以租賃作出的支付將於租期的會計期間按相同數額分期計入損益，惟若有另一種更能反映租賃資產衍生的利益模式的基準除外。所獲租賃減免在損益中確認為已付淨租金總額一部份。不定額租金將於所產生的會計期間列為損益。

收購根據經營租賃所持土地的成本將於租賃期間按直線法攤銷，惟若該物業已列為投資物業則除外。

(l) 資產減值

金融資產減值

金融資產包括本集團或本公司授出的貸款（不包括實質上屬本集團對合營公司淨投資的一部份而視為長期權益者）、非上市股本票據權益（不包括於附屬公司、聯營公司及合營公司的投資）及應收賬款（包括貿易應收賬款及應收關聯人士賬款）。

按成本或攤銷成本入賬的金融資產將於各結算日作出檢討，以測試有否出現減值的客觀證據。減值的客觀證據包括本集團得悉的有關下列一項或多項虧損事件的明顯證據：

- 債務人遭遇重大財務困難；
- 違約，如拖欠或無法如期償還本息；
- 債務人可能會宣告破產或進行其他財務重組；
- 科技、市場、經濟或法律環境的重大變化對債務人造成不利影響；及
- 股本票據投資的公允價值大幅或持續下降至低於其成本值。

1. 重要會計政策 (續)

(1) 資產減值 (續)

金融資產減值 (續)

若出現任何該等證據，將根據以下方式計算及確認減值虧損：

- 按成本入賬的非上市股本票據的減值虧損乃根據金融資產賬面值及估計未來現金流量的差額計算，並按同類金融資產回報的現有市場利率（若折算影響屬重大）折算。股本票據的減值虧損不得撥回。
- 按攤銷成本入賬的金融資產（如貸款）減值虧損按資產賬面值及估計未來現金流量現值的差額計算。如折現的影響甚大，則按金融資產的原有實際利率（即資產首次確認時計算的實際利率）折現。倘按攤銷成本列賬的金融資產具備類似的風險特徵（如類似的逾期情況），且並未單獨被評估為減值，則有關評估會統一進行。金融資產的未來現金流量會根據與該類資產具有類似信貸風險特徵資產的過往虧損情況一同評估減值。

若於其後期間減值虧損減少，而有關減少可客觀地與減值虧損確認後發生的事項相關，減值虧損將從損益撥回。減值虧損的撥回不得導致資產賬面值高於過往年度若無出現減值虧損而應有的資產賬面值。

減值虧損應從相應的資產中直接撤銷，惟計入應收貿易賬款及其他應收款項中、可收回性存疑但並非完全不可能的應收貿易賬項及應收票據的已確認減值虧損除外。在此情況下，呆賬的減值虧損以撥備賬記錄。倘本集團確認可收回的機會微乎其微，則視為不可收回金額會直接從應收貿易賬項及應收票據中撤銷，而在撥備賬中就該債務保留的任何金額會被撥回。倘之前計入撥備賬的款項在其後收回，則有關款項於撥備賬撥回。撥備賬的其他變動及其後收回先前直接撤銷的款項均確認為損益。

其他資產減值

於各結算日，將檢討內部及外界資料，以識別是否存在以下資產可能減值（商譽除外），或之前已確認的減值虧損不再存在或可能已減少的跡象：

- 酒店及其他物業、機器及設備；
- 列為經營租賃的預付租賃土地權益；
- 酒店管理合約投資；及
- 於附屬公司及合營公司權益。

若任何該等跡象出現，則會估計資產可收回數額。商譽的可收回金額將每年作出估計（無論有否出現減值跡象）。

1. 重要會計政策 (續)

(1) 資產減值 (續)

其他資產減值 (續)

- 計算可收回金額

資產的可收回金額為其淨售價或使用價值的較大者。評估使用價值時，估計未來現金流按稅前貼現率計算現值，該稅前貼現率反映貨幣的時間值及資產特定風險的現時市場評估。若資產所產生的現金並非相當獨立於其他資產所得現金，則就可獨立產生現金的最小組合資產（即現金產生單位）計算可收回金額。

- 確認減值虧損

當資產或其所屬的現金產生單位賬面值高於其可收回金額時，則減值虧損會確認為損益。現金產生單位已確認減值首先自該現金產生單位或一組單位任何商譽賬面值扣除，然後再按比例自該單位或一組單位的其他資金面值中扣除，資產賬面值不得減至低於其個別公允價值減出售成本或使用價值的數額，如可計算。

- 撥回減值虧損

除商譽外，倘若資產或其所屬的現金產生單位的可收回金額高於其賬面值，則會撥回減值虧損。商譽的減值虧損不得撥回。

減值虧損的撥回限於資產於過往年度若無確認任何減值虧損而應有的賬面值。減值虧損撥回將於撥回確認年度計入損益。

- 中期財務報告及減值

根據香港聯合交易所有限公司證券上市規則，本集團須根據香港會計準則第 34 號「中期財務報告」就財政年度首 6 個月編製中期財務報告。於中期完結時，本集團採用於財務年度完結時應採用的同一減值測試、確認及撥回條件。

於中期內就商譽及以成本入賬的無報價股本票據確認的減值虧損不會在往後期間撥回。假設在中期相關的財政年度完結時才評估減值，而發現應不用確認虧損或應確認較少虧損時，亦不會撥回減值虧損。

(m) 存貨

可供出售地段及其他存貨按成本及可變現淨值的較低價值者入賬。

成本根據加權平均成本法計算，包括所有購買成本、兌換成本及將存貨送達現時位置及達至現時狀況所涉及的其他成本。

可變現淨值為於一般業務過程的估計售價減估計完成及進行出售所需的成本。

1. 重要會計政策 (續)

(m) 存貨 (續)

出售存貨時，該等存貨賬面值於相關收益確認期間確認為支出。存貨可變現淨值被註鎖的任何金額及所有存貨虧損均於有關撇減或虧損出現期間確認為支出。任何存貨撇減所撥回金額將於撥回期間確認為減少該存貨列作支出的金額。

(n) 應收貿易及其他應收賬項

應收貿易及其他賬項首次以公允價值確認，其後按攤銷成本扣除呆壞賬減值撥備（見附註 1(1)），惟借予關聯人士免息及無固定還款期的貸款或貼現影響並不重大者，則按成本扣除呆壞賬的減值撥備入賬（見附註 1(1)）。

(o) 帶利息貸款

帶利息貸款按公允價值減所佔交易成本作首次確認，其後按攤銷成本連同於貸款期間按實際利息法計算並確認為損益的最初確認金額與贖回價值的任何差額，連同任何利息及應付費用入賬。

(p) 應付貿易及其他賬項

應付貿易及其他賬項首次按公允價值確認。除根據附註 1(t) 計量的財務擔保負債外，應付貿易及其他賬項其後按攤銷成本入賬，惟若貼現影響並不重大，則按成本入賬。

(q) 現金及現金等價物

現金及現金等價物包括銀行及手頭現金、銀行及其他財務機構活期存款、以及可即時兌換成已知數額現金、價值變動風險並不重大及有效期不超過收購起計 3 個月的短期高流動性投資。在綜合現金流量表中，屬本集團現金管理部份的須於通知時歸還的銀行透支列為現金及現金等價物。

(r) 僱員福利

短期僱員福利及定額供款退休計劃的供款

有關僱員提供服務的薪金、全年花紅、有薪年假、定額供款退休計劃供款及非貨幣福利的成本已於本年度計提。若遞延有關付款或結算及其影響屬重大，該等款項將按現值入賬。

既定收益退休金供款

本集團對於各項既定收益退休金供款計劃的淨責任將分開計算，並以僱員於本期及過往期間提供服務所賺取的未來福利金額進行評估；該福利金將貼現為現值，並扣除任何計劃資產的公允價值。貼現率為於結算日擁有與本集團責任有效期相若的高質素企業債券的回報率，並由合資格精算師以預計單位計入法計算。

1. 重要會計政策 (續)

(r) 僱員福利 (續)

既定收益退休金供款 (續)

若計劃福利增加，有關僱員以往所提供服務的增加福利部份將以直線法於福利歸屬前的平均期間在損益表確認為支出。若福利即時歸屬，支出將即時於損益表確認。

計算本集團相關計劃責任時，若任何累計未確認精算收益或虧損高於定額福利責任現值及計劃資產公允價值較高者的 10%，該部份將於參與計劃的僱員預期平均尚餘工作年期內確認為盈虧。否則，精算收益或虧損不會被確認。

若本集團淨責任為負數金額時，所確認資產僅限於任何累計未確認精算虧損及過往服務成本與計劃任何未來退款或未來供款扣減的現值的淨總額。

終止福利

終止福利僅於本集團明確承諾終止聘用，或就根據詳細正式（並不會更改）的自願離職計劃而提供福利時予以確認。

(s) 所得稅

本年度所得稅包括本期稅項及遞延稅項資產及負債變動。本期稅項及遞延稅項資產及負債變動將於損益表確認，惟若相關項目直接於權益確認時，則此變動會於權益確認。

本期稅項為本年度應課稅收入的預期應付稅項，按結算日時有效或基本上有效的稅率以及過往年度應付稅項的任何調整計算。

分別由可扣稅及應課稅的暫時差額產生的遞延稅項資產及負債為用作財務申報的資產及負債賬面值與其稅基的差額。遞延稅項資產亦產生自未動用稅項虧損及未動用稅收抵免。

除了某些有限的例外情況外，所有遞延稅項負債和遞延稅項資產（只限於很可能獲得能利用該遞延稅項資產來抵扣的未來應課稅盈利）均會確認。支持確認由可抵扣暫時差異所產生遞延稅項資產的未來應課稅盈利包括因轉回目前存在的應課稅暫時差異而產生的數額；但這些轉回的差異必須與同一稅務機關及同一應課稅公司有關，並預期在可抵扣暫時差異預計轉回的同一年間或遞延稅項資產所產生可抵扣稅項虧損可向後期或向前期結轉的期間內轉回。在決定目前存在的應課稅暫時差異是否足以支持確認由未動用稅項虧損和稅收抵免所產生的遞延稅項資產時，亦會採用同一準則，即差異是否與同一稅務機關及同一應課稅公司有關，並是否預期在能夠使用未動用稅項虧損和稅款抵免撥回的同一年間內轉回。

1. 重要會計政策 (續)

(s) 所得稅 (續)

不確認為遞延稅項資產和負債的暫時差異是產生自以下有限的例外情況：不可在稅務方面獲得扣減的商譽；不影響會計或應課稅盈利的資產或負債的初始確認（如屬業務合併的一部份則除外）；以及投資附屬公司（如屬應課稅差異可以由本集團控制轉回的時間，而且在可預見的將來不大可能轉回的暫時差異；或如屬可抵扣差異，則只限於很可能在將來轉回的差異）。

已確認的遞延稅項額是按照資產和負債賬面金額的預期實現或清償方式，按結算日時有效或基本上有效的稅率計算。遞延稅項資產和負債均不貼現計算。

本集團會在每個結算日評估遞延稅項資產的賬面金額。如果本集團預期不再可能獲得足夠的應課稅盈利以抵扣相關的稅務利益，該遞延稅項資產的賬面金額便會調低；但是如果日後又可能獲得足夠的應課稅盈利，有關減額便會轉回。

分派股息所產生的額外所得稅將於確認支付相關股息的負債時予以確認。

本期稅項結餘及遞延稅項結餘以及相關變動將獨立呈列，且不會互相抵銷。若本公司或本集團可合法將本期稅項資產與本期稅項負債互相抵銷及符合以下其他條件時，則可將本期稅項資產與本期稅項負債以及遞延稅項資產與遞延稅項負債分別互相抵銷：

- 就本期稅項資產及負債而言，本公司或本集團計劃償還淨額或變現資產並同時償還負債；或
- 就遞延稅項資產及負債而言，若該等資產與負債有關於同一稅務機關及以下其中一項所徵收的所得稅：
 - 相同應課稅公司；或
 - 不同應課稅公司，彼等的遞延稅項負債或資產的重大數額預期於各個日後期間歸還或收回，並計劃變現本期稅項資產及以相關淨額償還本期稅項負債、或同時進行變現及償債。

(t) 撥備、或然負債及簽發財務擔保

若將須以經濟利益流出以結算本集團或本公司由於過往事項而產生的法定或推定責任而時間或金額不明確的責任，但相關流出可作出可靠估計時，將就該責任確認撥備。若貨幣時間值屬重大，撥備須按預期結算責任的支出現值入賬。

若毋須流出經濟利益，或相關數額未能作出可靠估計時，該責任將披露為或然負債，惟流出經濟利益的可能性極低者則除外。僅由於一項或多項未來事項的發生或不發生而確認是否存在的可能責任亦須披露為或然負債，惟流出經濟利益的可能性極低者則除外。

1. 重要會計政策 (續)

(t) 撥備、或然負債及簽發財務擔保 (續)

財務擔保是指須由簽發者（即擔保人）預備特別款項去補償擔保受益人（「持有人」）因特定負債人未能根據債務文據的條款於到期日償付貸款的損失之合約。

倘本集團簽發財務擔保而金額龐大，則擔保的公允價值（即交易價格，除非可以其他方式可靠估計公允價值）最初在應付貿易及其他賬項內確認為遞延收入。倘就簽發擔保收取或應收代價，則代價根據本集團適用於該類別資產的政策確認。倘並無收取或應收代價，則於最初確認任何遞延收入時在損益表內確認即時開支。

最初確認為遞延收入的擔保金額於擔保期內在損益表中攤銷確認為來自簽發財務擔保的收入。此外，倘若及當 (i) 擔保的持有人根據擔保要求本集團履行責任；及 (ii) 向本集團索償的金額超出當時就該擔保在應付貿易及其他賬項內列賬的金額（即最初確認金額）減累計攤銷後的餘額，則會確認撥備。

在業務合併當中取得的或然負債，只要能可靠計量公允價值，則最初以公允價值確認。按公允價值最初確認後，該等或然負債按最初確認數額扣除累計攤銷（如適用）後的數額，與根據本附註第一段所釐定的數額兩者的較高者確認。在業務合併中取得但不能可靠計算公允價值的或然負債，則按本附註第二段所述披露。

(u) 收益確認

若經濟利益可能流入本集團或本公司，而其收益及成本（如適用）可準確計量，收益將按以下方式於損益表確認：

酒店及高爾夫球場經營

收益按反映提供相關服務的時間、性質及價值的基準確認。

出售地段

收益將於地段合法所有權轉讓時確認。於收益確認日期前就出售地段所收取的訂金及分期付款將於資產負債表列入應付賬項。

出售貨品及批發

收益將於貨品付運及其相關的風險及回報所有權轉讓予客戶時確認。收益不包括增值稅或其他銷售稅，並須扣除任何貿易折扣。

經營租賃的租金收入

經營租賃應收租金收入將於租賃期間分期以相同數額於損益表確認，或按其他更能反映使用租賃資產所衍生利益模式的方式予以確認。獲授租金減免將於損益表確認為應收淨租金總額的一部份。不定額租金將於賺取相關租金的會計期間確認為收入。

1. 重要會計政策 (續)

(u) 收益確認 (續)

利息收入

利息收入按實際利息方法確認為收入。

(v) 外幣匯兌

年中發生的外幣匯兌乃按交易日的外匯率換算。以外幣入賬的貨幣資產及負債按結算日的外匯率換算。

匯兌收益及虧損於損益表確認，惟用作對沖海外業務淨投資的外匯貸款的匯兌損益則直接於權益確認（見附註 1(g)）。

按歷史成本計算並以外幣入賬的非貨幣資產及負債根據交易日的外匯率於結算日換算。以外幣入賬及以公允價值列賬的非貨幣資產及負債，按公允價值產生當日的外匯率換算。

海外業務業績於交易日按相若於當日外匯率的匯率換算成港幣。資產負債表項目（包括綜合海外業務所產生的商譽）按結算日的外匯率換算成港幣。該匯兌差額將直接確認為權益的獨立部份。

出售海外業務時，在權益所確認有關海外業務匯兌差額的累計金額將計入出售的損益。

(w) 貸款成本

貸款成本將於產生期間列入損益表作支出，惟若有關資產須花費相當長的時間方可作擬定用途或出售，則收購、興建或生產該資產直接有關的貸款成本將以資本化處理。

當開始動用有關資產的開支，且進行將資產達致擬定用途或出售所必需的活動時，則將貸款成本以資本化處理，列為未完成資產的部份成本。當令資產可達致其擬定用途或出售的所須活動絕大部份中止或完成時，貸款成本將暫停或終止以資本化處理。

1. 重要會計政策 (續)

(x) 關聯人士

就財務報告而言，在下列情況下另一方被視為與本集團有關聯：

- i) 該方有能力直接或間接透過一名或多名中介人士控制本集團或對本集團的財務及經營決策有重大影響力，或對本集團有共同控制權；
- ii) 本集團及該方受到共同控制；
- iii) 該方為本集團的聯營公司或本集團參與投資的合營企業；
- iv) 該方為本集團或本集團母公司主要管理層成員，或上述人士的近親，或受上述人士控制、共同控制或重大影響的人士；
- v) 該方為上文 (i) 所述人士的近親，或受該人士控制、共同控制或重大影響的人士；或
- vi) 該方為本集團或任何本集團關聯人士的僱員受益之退休福利計劃。

一名人士的近親為預期在處理有關公司時可影響該人士或受該人士影響的家庭成員。

(y) 分部報告

分部為本集團的明顯分類部份，負責提供產品或服務（業務分部）、或於個別經濟環境提供產品或服務（地理分部），各分部的風險及回報均有別於其他分部。

根據本集團內部財務申報制度，本集團選擇以業務分部為財務報告的主要呈報形式，而地理分部為次要呈報形式。

分部收益、支出、業績、資產及負債包括與該分部直接有關的項目以及合理分配至該分部的項目。例如，分部資產可包括存貨、應收貿易賬項及固定資產。分部收益、支出、資產及負債於集團內公司間結餘及交易綜合期間抵銷前計算，惟若該等集團內公司結餘及交易乃由於同一分部內的集團內公司進行者除外。分部間的定價乃按提供予其他外界人士的相若條款釐定。

分部資本性開支是在年內購買分部資產（有形及無形）的總成本，而此資產預期可用年期為一年以上。

不分配項目主要包括財務及企業資產、帶利息貸款、稅項結餘，以及企業與融資支出。

2. 會計政策變動

香港會計師公會頒佈了若干新訂及修訂的香港財務報告準則及詮釋，於本集團及本公司的本會計期間生效或可供提早採納。

所呈報年度的本財務報告採用的會計政策並無因該等發展而有重大變動。然而，由於採納香港財務報告準則第 7 條「金融工具：披露」及香港會計準則第 1 條的修訂條文「財務報表的列報：資本披露」，故本財務報告包括以下若干額外披露：

由於採納香港財務報告準則第 7 條，財務報告包括有關本集團金融工具重要性及該等工具的性質和風險程度的披露，而以往有關資料披露乃根據香港會計準則第 32 條「金融工具：披露及列報」規定而作出。該等披露事項於本財務報告內多處提供，尤其是附註 30。

香港會計準則第 1 條的修訂條文提出額外披露規定，須提供有關資本水平以及本集團及本公司管理資本的目標、政策及程序的資料。此等新披露事項載於附註 27(c)。

香港財務報告準則第 7 條及香港會計準則第 1 條均並無對財務報告內確認的金額的分類、確認及計量造成任何重大影響。

本集團並無應用任何於本會計期間尚未生效的新準則或詮釋（見附註 37）。

3. 營業額 (百萬港元)

本公司乃投資控股公司。集團的主要業務為擁有及管理高級酒店、商用及住宅物業。

營業額是按照就服務、存貨及各項設施（包括管理費及租金收入）的發票總金額計算。年內已在營業額中確認的各項重要收入類別如下：

	2007	2006
酒店		
客房	1,768	1,455
餐飲	1,031	813
商用物業租金	463	407
其他	288	232
	3,550	2,907
出租物業（非酒店）	530	464
其他業務	462	346
	4,542	3,717

4. 酒店開業前費用 (百萬港元)

本集團就東京半島酒店帶來下列開業前費用。東京半島酒店由本公司全資附屬公司 Peninsula of Tokyo Limited 擁有。

	2007	2006
員工薪酬及相關費用	36	3
租金及水電	4	1
其他營業費用	43	3
	83	7

5. 非營業項目前盈利 (百萬港元)

非營業項目前盈利乃經扣除／(計入) 以下項目後計算：

(a) 融資費用

	2007	2006
須於 5 年內悉數償還的銀行貸款利息	103	112
其他貸款成本	5	5
並非按公允價值於損益表確認的金融負債的利息支出總額	108	117
衍生金融工具：		
– 現金流量對沖，轉撥自權益	10	10
– 持有作買賣用途，按公允價值於損益表確認	6	9
其他 *	(3)	(2)
	121	134
扣除：發展中資產資本化的金額 **	(9)	(9)
	112	125

* 主要指由銀行貸款融資的集團內外幣貸款的匯兌差額與為抵銷該等匯兌差額而訂立的有關貨幣掉期的公允價值變動的共同影響。

** 用作計算資本化的平均利率為 1.9% (2006 年：2.3%)。

5. 非營業項目前盈利 (百萬港元) (續)

(b) 其他項目

	2007	2006
酒店管理合約攤銷	5	5
折舊	330	246
核數師酬金：		
– 核數服務	8	7
– 稅務服務	1	1
匯兌收益	1	1
經營租賃費用：		
– 租用資產的最低租金 (包括物業租賃)	100	67
– 不定額租金 (附註 33(b))	12	9
利息收入	(25)	(6)
投資物業應收租金收入扣除直接支出 18 百萬港元 (2006 年：21 百萬港元)	(905)	(796)

6. 出售非上市股本票據權益淨虧損 (百萬港元)

	2007	2006
銷售收入	101	–
扣除：非上市股本票據權益的賬面值	(9)	–
轉撥匯兌儲備前的出售收益	92	–
於匯兌儲備掛賬的匯兌虧損	(252)	–
綜合損益表申報的出售淨虧損	(160)	–

年內，本集團出售一項印尼非上市股本票據，即 PT Ciputra Adigraha 的全部 20% 權益。於匯兌儲備掛賬的匯兌虧損 252 百萬港元已於出售時轉撥至綜合損益表。

7. 綜合損益表內的所得稅 (百萬港元)

(a) 綜合損益表的稅項包括：

	2007	2006
本期稅項 – 香港利得稅		
本年度稅項撥備	99	58
以往年度 (超額) / 不足撥備	(4)	1
	95	59
本期稅項 – 海外		
本年度稅項撥備	79	59
以往年度 (超額) / 不足撥備	(3)	3
	76	62
	171	121
遞延稅項		
有關重估投資物業的遞延稅項負債淨額增加：		
– 香港 *	560	230
– 海外	47	19
稅率下調對遞延稅項餘額產生的影響	(56)	–
有關其他暫時差額的遞延稅項負債淨額增加	4	44
轉撥自對沖儲備	6	9
暫時差額的產生和轉回	561	302
	732	423

上述稅項開支包括與投資物業公允價值變動及其他非營業項目有關的 **598 百萬港元** (2006 年：305 百萬港元)。

2007 年香港利得稅撥備是按年內估計應課稅盈利以 **17.5%** (2006 年：17.5%) 的稅率計算。海外附屬公司的稅項則以相關國家適用的現行稅率計算。

於 2007 年 3 月，中華人民共和國 (「中國」) 政府宣佈，自 2008 年 1 月 1 日起，將外資企業所得稅稅率由 33% 調減至 25%，有關稅率適用於本集團位於中國的業務。因此，**56 百萬港元** 的遞延稅項回撥 (2006 年：無) 已計入本集團的綜合損益表。

* 董事並無意出售本集團在香港的投資物業，並認為即使最終出售該等物業，任何收益將被視為資本性質而毋須繳付任何香港稅項。

7. 綜合損益表內的所得稅 (百萬港元) (續)

(b) 稅項支出及按相關稅率計算的會計盈利對賬：

	2007	2006
除稅前盈利	4,224	2,546
按 17.5% 本地所得稅率計算的稅項	739	446
不可扣減的支出的稅務影響	32	21
免稅收入的稅務影響	(11)	(20)
未確認稅務虧損使用的稅務影響	(36)	(30)
未確認的稅務虧損的稅務影響	4	9
確認過往年度稅務虧損	-	(43)
稅率變動的影響	(56)	-
附屬公司於其他司法權區經營的不同稅率影響	63	38
其他	(3)	2
實際稅項開支	732	423

8. 董事及高級管理人員薪酬

支付予執行董事、高級管理人員及其他僱員的薪金分為三個部份。

基本薪酬

基本薪酬包括底薪、住屋及其他津貼與福利。基本薪酬按市場情況及個人表現每年進行檢討。

花紅及獎金

花紅視乎個人表現及本集團的表現支付。此外，個別人員的僱用合約亦有規定支付若干獎金。

退休福利

退休福利指本集團的退休金供款。

8. 董事及高級管理人員薪酬 (續)

非執行董事的袍金符合市場常規，並考慮同類的香港上市公司的支付水平，於 2007 年及 2006 年定為每年 100,000 港元。年內同時擔任執行委員會或審核委員會委員的非執行董事亦可就各委員職位收取每年 100,000 港元的定額酬金。

根據香港公司條例第 161 條所披露的董事酬金以及根據最佳企業管治常規而披露的高級管理人員酬金如下：

	董事袍金 (千港元)	基本薪酬 (千港元)	花紅及 獎金 (千港元)	退休福利 (千港元)	離職補償 (千港元)	總計 (千港元)
2007						
執行董事 *						
郭敬文先生	-	4,426	5,894	691	-	11,011
布樂尼先生 **	-	3,733	3,280	573	-	7,586
包華先生	-	3,221	2,154	477	-	5,852
非執行董事						
米高嘉道理爵士	200	-	-	-	-	200
貝思賢先生	300	-	-	-	-	300
麥高利先生	100	-	-	-	-	100
毛嘉達先生	100	-	-	-	-	100
卜佩仁先生	100	-	-	-	-	100
利約翰先生 ***	200	-	-	-	-	200
高富華先生 ***	100	-	-	-	-	100
獨立非執行董事						
李國寶爵士	100	-	-	-	-	100
黃志祥先生	200	-	-	-	-	200
麥禮賢先生	100	-	-	-	-	100
包立德先生	200	-	-	-	-	200
高級管理人員 (集團管理委員會 * 的其他成員)						
盧保嘉先生 #	-	1,697	-	123	5,187	7,007
孫漫天先生	-	2,862	483	278	-	3,623
Maria Razumich-Zec 女士 ##	-	2,938	571	140	-	3,649
	1,700	18,877	12,382	2,282	5,187	40,428

8. 董事及高級管理人員薪酬 (續)

	董事袍金 (千港元)	基本薪酬 (千港元)	花紅及 獎金 (千港元)	退休福利 (千港元)	總計 (千港元)
2006					
執行董事 *					
郭敬文先生	–	4,342	4,719	671	9,732
布樂尼先生 **	–	3,657	2,776	556	6,989
包華先生	–	3,161	1,701	464	5,326
非執行董事					
米高嘉道理爵士	200	–	–	–	200
貝思賢先生	300	–	–	–	300
李德信先生 ###	76	–	–	–	76
高登爵士 ###	38	–	–	–	38
麥高利先生	100	–	–	–	100
毛嘉達先生	100	–	–	–	100
卜佩仁先生	100	–	–	–	100
利約翰先生 ***	124	–	–	–	124
高富華先生 ***	62	–	–	–	62
獨立非執行董事					
李國寶爵士	100	–	–	–	100
黃志祥先生	200	–	–	–	200
麥禮賢先生	100	–	–	–	100
包立德先生	200	–	–	–	200
高級管理人員 (集團管理委員會 * 的其他成員)					
盧保嘉先生 #	–	3,571	395	135	4,101
孫漫天先生	–	2,805	445	272	3,522
	1,700	17,536	10,036	2,098	31,370

* 集團管理委員會為本公司管理及營運決策部門，成員包括 3 名執行董事及 2 名代表本公司多個主要部門及業務的高級管理人員。

** 布樂尼先生將於 2008 年 3 月 31 日辭任本公司執行董事。

*** 利約翰先生及高富華先生於 2006 年 5 月 18 日獲選為本公司非執行董事。

盧保嘉先生於 2007 年 4 月 30 日辭任美洲高級副總裁。

** Maria Razumich-Zec 女士自 2002 年起擔任芝加哥半島酒店總經理，並由 2007 年 5 月起出任美國東岸區域副總裁。以上數字包括彼於 2007 年擔任總經理一職的薪酬 1,084,000 港元。

李德信先生及高登爵士於 2006 年 5 月 18 日退任本公司非執行董事。

9. 最高薪酬個別人士

5 名最高薪酬個別人士的薪酬於附註 8 披露。

10. 本公司股東應佔盈利 (百萬港元)

本公司股東應佔盈利包括計入本公司財務報告的盈利 **129 百萬港元** (2006 年：276 百萬港元)。

以上金額與本公司年內盈利的對賬如下：

	2007	2006
計入本公司財務報告的股東應佔盈利數額	129	276
撥回附屬公司權益減值撥備	754	822
本公司年內盈利	883	1,098

於 2007 年 12 月 31 日，董事認為，由於附屬公司的營運表現及物業市道均大有改善，故先前就附屬公司權益所作的減值撥備應撥回 **754 百萬港元** (2006 年：822 百萬港元)。

11. 每股盈利

(a) 每股盈利 – 基本

	2007	2006
本公司股東應佔盈利 (百萬港元)	3,437	2,094
已發行股份的加權平均數 (百萬股)	1,434	1,421
每股盈利 (港元)	2.40	1.47

	2007 (百萬股)	2006 (百萬股)
於 1 月 1 日已發行股份	1,428	1,417
向選擇以股份取代 2006 年末期及 2007 年中期 現金股息的股東已發行及配發新股份的影響	6	4
於 12 月 31 日加權平均股份數目	1,434	1,421

(b) 每股盈利 – 攤薄

於截至 2007 年及 2006 年 12 月 31 日止年度並無存在具潛在攤薄影響的普通股，故每股攤薄盈利與每股基本盈利相同。

12. 股息 (百萬港元)**(a)** 本年度應付本公司股東股息

	2007	2006
已宣派及支付中期股息每股 6 港仙 (2006 年：每股 5 港仙)	86	71
結算日後建議分派末期股息每股 12 港仙 (2006 年：每股 11 港仙)	173	157
	259	228

結算日後建議分派的末期股息並未在結算日確認為負債。

(b) 屬於上一財政年度，並於本年度核准及支付予本公司股東的股息

	2007	2006
屬於上一財政年度，並於本年度核准及支付末期股息 每股 11 港仙 (2006 年：每股 10 港仙)	157	142

13. 分部報告 (百萬港元)

分部資料是按本集團的業務及地域劃分呈報。由於業務分部資料與本集團的經營和財務決策關係較為密切，故已選作主要的報告形式。基於本集團酒店業務的性質，該類別的收入和經營業績較容易受季節性因素影響，而物業租賃類別的收入和經營業績則較少受季節性因素影響。

(a) 業務分部

本集團業務主要分為以下分部：

酒店	出租客房、商場及辦公室、於酒店餐廳提供餐飲、零售業務及其他附屬部門如水療中心、電話、賓客接送及洗衣服務等。
出租物業 (非酒店)	出租商業及辦公室物業 (非位於酒店物業內者) 及住宅物業。
其他業務	多項其他業務，包括經營高爾夫球場、山頂纜車、觀景台、非集團酒店內餐廳、餐飲產品批發、洗衣以及提供會所管理及顧問服務以及出售地段。

13. 分部報告 (百萬港元) (續)

(a) 業務分部 (續)

	酒店		出租物業 (非酒店)		其他業務		綜合	
	截至12月31日止年度							
	2007	2006	2007	2006	2007	2006	2007	2006
分部營業額及業績								
營業額								
分部總額	3,557	2,908	539	468	477	359	4,573	3,735
分部間交易	(7)	(1)	(9)	(4)	(15)	(13)	(31)	(18)
	3,550*	2,907	530	464	462	346	4,542	3,717
未計折舊及攤銷								
分部營業盈利	991	861	389	328	130	86	1,510	1,275
折舊及攤銷	(311)	(229)	–	–	(24)	(22)	(335)	(251)
分部營業盈利	680	632	389	328	106	64	1,175	1,024
利息收入							25	6
融資費用							(112)	(125)
淨融資費用							(87)	(119)
應佔合營公司虧損	–	(1)	–	–	–	–	–	(1)
非營業項目前盈利							1,088	904
投資物業公允價值增值	996	582	2,323	859	–	1	3,319	1,442
(撥備)/撥回減值虧損淨額	(24)	210	–	–	1	(10)	(23)	200
出售非上市股本票據權益								
淨虧損	–	–	–	–	(160)	–	(160)	–
除稅項前盈利							4,224	2,546
稅項							(732)	(423)
本年度盈利							3,492	2,123

* 酒店營業額分析

	2007	2006
客房	1,768	1,455
餐飲	1,031	813
商用物業租金	463	407
其他	288	232
	3,550	2,907

13. 分部報告 (百萬港元) (續)

(a) 業務分部 (續)

	酒店		出租物業 (非酒店)		其他業務		綜合	
	於12月31日							
	2007	2006	2007	2006	2007	2006	2007	2006
分部資產負債表								
資產								
物業、機器及設備	5,332	4,876	–	–	395	347	5,727	5,223
投資物業	7,759	6,695	12,992	10,639	417	394	21,168	17,728
合營公司權益	509	470	–	–	–	–	509	470
非上市股本票據權益	–	43	–	–	–	9	–	52
酒店管理合約投資	95	163	–	–	–	–	95	163
其他分部資產	433	303	32	33	58	58	523	394
衍生金融工具							15	31
可收回稅項							–	3
遞延稅項資產							49	98
現金及現金等價物							1,414	447
總資產							29,500	24,609
負債								
分部負債	828	735	214	209	217	190	1,259	1,134
銀行借貸及其他負債							6,624	5,710
總負債							7,883	6,844
年內資本性開支	592	618	39	132	64	23	695	773

(b) 地域分部

本集團的酒店和物業出租業務主要遍及香港、中華人民共和國、日本、泰國、菲律賓、越南和美國，高爾夫球場業務則位於泰國和美國，其他業務大部份均在香港經營。

呈列地域分部的資料時，分部收入乃基於業務營業所在地劃分，分部資產及資本性開支則根據資產所在地劃分。

	香港		其他亞洲地區		美國	
	2007	2006	2007	2006	2007	2006
截至12月31日止年度						
外界客戶收入	1,910	1,636	1,314	886	1,318	1,195
分部資產	20,302	17,066	5,108	4,168	2,612	2,796
年內資本性開支	102	266	517	438	76	69
折舊及攤銷	69	56	142	92	124	103

14. 固定資產

(a) 固定資產變動 (百萬港元)

	永久 持有地	持作自用的 酒店 及其他 建築物	機器、 設備 及其他 固定資產	小計	投資物業	根據經營 租賃持有 的土地權益	總固定 資產
成本或估值：							
於 2006 年 1 月 1 日	852	5,271	3,045	9,168	16,155	1	25,324
匯兌調整	74	240	51	365	72	-	437
增置	-	86	564	650	123	-	773
出售	-	(20)	(28)	(48)	(2)	-	(50)
轉讓	-	62	-	62	(62)	-	-
公允價值調整	-	-	-	-	1,442	-	1,442
於 2006 年 12 月 31 日	926	5,639	3,632	10,197	17,728	1	27,926
代表：							
成本	926	5,639	3,632	10,197	-	1	10,198
估值 - 2006 年	-	-	-	-	17,728	-	17,728
	926	5,639	3,632	10,197	17,728	1	27,926
於 2007 年 1 月 1 日	926	5,639	3,632	10,197	17,728	1	27,926
匯兌調整	44	243	124	411	90	-	501
增置	1	643	12	656	31	-	687
出售	-	(1)	(147)	(148)	-	-	(148)
公允價值調整	-	-	-	-	3,319	-	3,319
於 2007 年 12 月 31 日	971	6,524	3,621	11,116	21,168	1	32,285
代表：							
成本	971	6,524	3,621	11,116	-	1	11,117
估值 - 2007 年	-	-	-	-	21,168	-	21,168
	971	6,524	3,621	11,116	21,168	1	32,285
累計折舊：							
於 2006 年 1 月 1 日	344	2,379	2,039	4,762	-	1	4,763
匯兌調整	35	124	49	208	-	-	208
年內計提	-	110	136	246	-	-	246
減值虧損撥回淨額	(41)	(143)	(16)	(200)	-	-	(200)
出售時撥回	-	(16)	(26)	(42)	-	-	(42)
於 2006 年 12 月 31 日	338	2,454	2,182	4,974	-	1	4,975
於 2007 年 1 月 1 日	338	2,454	2,182	4,974	-	1	4,975
匯兌調整	22	119	60	201	-	-	201
年內計提	-	140	190	330	-	-	330
減值虧損撥備淨額	5	13	5	23	-	-	23
出售時撥回	-	(1)	(138)	(139)	-	-	(139)
於 2007 年 12 月 31 日	365	2,725	2,299	5,389	-	1	5,390
賬面淨值：							
於 2007 年 12 月 31 日	606	3,799	1,322	5,727	21,168	-	26,895
於 2006 年 12 月 31 日	588	3,185	1,450	5,223	17,728	-	22,951

14. 固定資產 (續)

(a) 固定資產變動 (百萬港元) (續)

減值虧損

本集團根據附註 1(1) 所披露政策評估其固定資產 (不包括投資物業) 於結算日的可收回金額。

根據有關評估，於 2007 年 12 月 31 日，董事認為基於加利福尼亞州目前的物業市場環境，鵝園渡假酒店及高爾夫球會再進一步減值。有鑒於此，其賬面值撇減 **25 百萬港元** (2006 年：30 百萬港元) 至其可收回金額，即由獨立專業估值師所釐定的公允價值減出售成本。

於 2006 年 12 月 31 日，董事認為由於芝加哥酒店物業市場經營環境大幅改善，之前就芝加哥半島酒店作出的減值撥備，應全數撥回 227 百萬港元至其原來成本減去累計折舊的數額。減值撥備的撥回乃根據物業的可收回金額計算，即由獨立專業估值師所釐定的公允價值減出售成本。

14. 固定資產 (續)

(b) 本集團所有投資物業已於 2007 年 12 月 31 日按公開市值重估，而市值乃主要參考可能修訂租金的淨租金收入計算。年內投資物業的公允價值變動在綜合損益表入賬。估值由獨立於本集團的測量師行進行，有關測量師行的僱員均擁有經驗於估價物業所在地區及所屬類別。有關測量師行的詳情如下：

投資物業簡介	估值師行名稱	進行估值的估值師行僱員資格
香港		
– 零售商店、辦公室及住宅單位	第一太平戴維斯估值及專業顧問有限公司	香港測量師學會會員
其他亞洲地區 *		
– 零售商店、辦公室、住宅單位及空置地皮	西門（遠東）有限公司 第一太平戴維斯估值及專業顧問有限公司 仲量聯行	皇家特許測量師學會會員
美國		
– 零售商店及空置地皮	HVS	美國 Appraisal Institute 會員

* 其他亞洲地區包括中華人民共和國、日本、泰國、菲律賓及越南。

(c) 本集團所持土地賬面淨值分析如下 (百萬港元)：

		2007	2006
香港	— 長期租賃	17,024	14,034
	— 中期租賃	634	439
		17,658	14,473
泰國	— 永久持有	677	631
越南	— 中期租賃	59	52
其他亞洲地區		736	683
美國	— 永久持有	368	374
		18,762	15,530
代表：			
分類為投資物業的土地，按公允價值		18,156	14,942
永久持有自用土地		606	588
		18,762	15,530

14. 固定資產 (續)

(d) 以經營租賃租出的固定資產

本集團以經營租賃形式租出其投資物業。首次租賃期一般為 1 至 5 年，或有續租選擇權，租賃期後續租條款須經雙方重新協商。2007 年及 2006 年間該等租賃的不定額租金並不重大。所有以經營租賃持有而符合投資物業定義的物業已分類為投資物業。該等物業根據不可撤銷經營租賃的未來最低可收租金載於附註 31(b)。

(e) 發展中資產

機器、設備及其他固定資產內包括的發展中資產，合共 **58 百萬港元** (2006 年：555 百萬港元)，不計提折舊。

(f) 透過附屬公司持有的所有酒店及投資物業如下：

	用途
於香港持有：	
長期租約 (50 年以上)：	
香港半島酒店，梳士巴利道	酒店及商用物業租賃
半島酒店辦公室大樓，中間道 18 號	辦公室
淺水灣影灣園，淺水灣道 109 號	住宅及商用物業租賃
淺水灣花園大廈，淺水灣道 101 號	住宅
淺水灣車房，淺水灣道 60 號	商用物業租賃
聖約翰大廈，花園道 33 號	辦公室
中期租約 (10 至 50 年)：	
凌霄閣，山頂道 128 號	商用物業租賃
於中華人民共和國持有：	
中期租約 (10 至 50 年)：	
王府半島酒店，北京王府井大街金魚胡同 8 號	酒店及商用物業租賃
於日本持有：	
中期租約 (10 至 50 年)：	
東京半島酒店，東京都千代田區有樂町 1-8-1	酒店及商用物業租賃
於泰國持有：	
永久業權：	
曼谷半島酒店，曼谷 10600，Klongsan， Charoennakorn 路 333 號	酒店
泰國鄉村俱樂部，Bangna-Trad，Chachoengsao 土地，Bangpakong 區，Chachoengsao	高爾夫球會 用途未定
於菲律賓持有：	
中期租約 (10 至 50 年)：	
馬尼拉半島酒店，馬尼拉都會區，馬加地市 1226 號， Ayala 及馬加地大道交界	酒店及商用物業租賃

14. 固定資產 (續)

(f) 透過附屬公司持有的所有酒店及投資物業如下：(續)

	用途
於越南持有：	
中期租約（10 至 50 年）：	
The Landmark，胡志明市第一區 5B Ton Duc Thang 街	住宅及商用物業租賃
於美國持有：	
永久業權／租約：	
鵝園渡假酒店及高爾夫球會，	
加州喀麥爾 Valley Greens 道 8205 號	酒店及高爾夫球會
鄰近鵝園的空置土地	用途未定
永久業權／長期物業上蓋發展權（50 年以上）：	
芝加哥半島酒店，伊利諾州芝加哥 Superior 東街 108 號	
（近北密西根大道）	酒店
長期租約（50 年以上）：	
紐約半島酒店，紐約第 5 大道 700 號與第 55 街交界	酒店及商用物業租賃

- (g) 為提供股東額外資料，董事委任獨立估值師行評估本集團的酒店物業及高爾夫球場於 2007 年 12 月 31 日的價值。酒店物業及高爾夫球場於 2007 年 12 月 31 日的賬面淨值為 **5,596 百萬港元** (2006 年：4,588 百萬港元)，總估值為 **9,793 百萬港元** (2006 年：7,715 百萬港元)。值得注意的是，4,197 百萬港元盈餘及相關遞延稅項和少數股東權益並沒有計入綜合財務報告中，而只是作為額外資料之用途。估值由獨立於本集團的測量師行進行，詳情如下：

酒店及高爾夫球場簡介	估值師行名稱	進行估值的估值師行的僱員資格
香港及其他亞洲地區 *		
– 酒店	仲量聯行	新加坡測量師及估值師學會會員
– 高爾夫球場	西門（遠東）有限公司	皇家特許測量師學會會員
美國		
– 酒店及高爾夫球場	HVS	美國 Appraisal Institute 會員

* 其他亞洲地區包括中華人民共和國、日本、泰國及菲律賓。

15. 附屬公司投資 (百萬港元)

	2007	2006
非上市股份，成本	94	94

為本集團貢獻相當業績、資產或負債的附屬公司詳情列於第 179 頁。除另有說明外，所持有的股份類別均為普通股。

有關本公司於結算日後向其全資附屬公司轉讓其直接持有的非上市股份的資料，請參閱附註 34。

16. 合營公司權益 (百萬港元)

	集團	
	2007	2006
非上市股份，成本值 (附註 16(a))	—	—
應佔匯兌儲備	55	16
應佔虧損	(4)	(4)
應佔淨資產	51	12
借予合營公司貸款 (附註 16(b))	458	458
	509	470

(a) 合營公司詳情如下：

公司名稱	企業組成模式	註冊或 成立地點	已發行及 已繳資本 之詳情	所有權權益比率			主要業務
				本集團的 實際權益	由本公司 直接持有	由 附屬公司 間接持有	
The Peninsula Shanghai (BVI) Limited (「TPS」)*	法團公司	英屬處女群島	1,000 美元	50%	—	50%	投資控股

* TPS 持有 Evermore Gain Limited (「EGL」) 100% 直接權益，EGL 於 2007 年在香港註冊成立，因此即持有上海外灘半島酒店有限公司 (「PSW」) 100% 直接權益。於中華人民共和國成立的 PSW 為一外商獨資企業。PSW 全權負責將名為「上海半島酒店」的發展及建築工程。上海半島酒店業務將包括公寓式酒店業務，商場及其他相關設施。截至 2007 年 12 月 31 日，EGL 及 PSW 的繳足股本分別為 1 港元及 73,500,000 美元 (2006 年：73,500,000 美元)。

(b) 借予合營公司貸款以美元入賬，為無抵押及免息，並無固定還款期。貸款並無逾期，亦無減值。部份貸款已繳作 PSW 的資本，而餘下部份免息借予 PSW 用作發展，如上文附註 16(a) 所述項目。

16. 合營公司權益 (百萬港元) (續)

(c) 以下為本集團擁有一半股權的合營公司財務資料概要：

	2007	2006
非流動資產	1,274	982
流動資產	24	33
流動負債	(85)	(39)
非流動負債	(1,111)	(952)
淨資產	102	24
本年度支出及虧損	(1)	(3)

17. 非上市股本票據權益 (百萬港元)

	集團	
	2007	2006
非上市股本票據成本值	43	129
扣除：還款 (附註 18)	(43)	-
扣除：減值虧損	-	(77)
	-	52

非上市股本證券包括：

	間接持有股權	成立地點
The Belvedere Hotel Partnership	20%	美國

The Belvedere Hotel Partnership (「BHP」) 擁有比華利山半島酒店全部權益。本集團對該投資的管理不能行使重大影響力。

BHP 的酒店物業及其他資產已按予獨立財務機構作為 140 百萬美元 (2006 年：75 百萬美元) 的融資貸款抵押，而該等抵押資產的賬面淨值為 65 百萬美元 (2006 年：65 百萬美元)。BHP 為一家非上市合夥商行，而合夥各方共同及個別對其負債負有法律責任。

本集團持有 PT Ciputra Adigraha 的 20% 權益 (賬面值為 9 百萬港元) 已於 2007 年以代價 101 百萬港元出售 (見附註 6)。

18. 酒店管理合約投資 (百萬港元)

	集團	
	2007	2006
酒店管理合約投資成本值	248	248
扣除：還款	(63)	–
扣除：累計攤銷	(90)	(85)
	95	163

酒店管理合約投資指取得本集團就比華利山半島酒店為期 45 年的長期管理合約所應佔的對 The Belvedere Hotel Partnership (「BHP」) 的投資成本。

於 2007 年自 BHP 收取款額 106 百萬港元，董事將其視為對 BHP 初期投資的部份還款，並已相應分別用作減低非上市股本票據的賬面值及酒店管理合約的賬面值 43 百萬港元及 63 百萬港元。

19. 衍生金融工具 (百萬港元)

(a) 集團

	2007年12月31日		2006年12月31日	
	資產	負債	資產	負債
現金流量對沖：				
利率掉期	1	(61)	10	(34)
遠期外匯合約	–	–	3	–
貨幣掉期	–	(23)	–	(23)
	1	(84)	13	(57)
持有作買賣用途，按公允價值確認為損益：				
利率掉期	9	(89)	1	(118)
貨幣掉期	5	(42)	17	(39)
總計	15	(215)	31	(214)
減：一年內收回／(清償) 部份				
現金流量對沖：				
利率掉期	–	(15)	1	(9)
遠期外匯合約	–	–	3	–
貨幣掉期	–	(23)	–	(8)
持有作買賣用途，按公允價值確認為損益：				
利率掉期	2	(36)	–	(41)
貨幣掉期	5	(42)	9	(11)
	7	(116)	13	(69)
一年後收回／(清償) 部份	8	(99)	18	(145)

19. 衍生金融工具 (百萬港元) (續)

(b) 公司

	2007年12月31日		2006年12月31日	
	資產	負債	資產	負債
現金流量對沖：				
利率掉期	8	(3)	1	(29)
持有作買賣用途，按公允價值確認為損益：				
利率掉期	133	(133)	123	(123)
貨幣掉期	5	(5)	17	(17)
總計	146	(141)	141	(169)
減：一年內收回／(清償) 部份				
現金流量對沖：				
利率掉期	2	(2)	–	(12)
持有作買賣用途，按公允價值確認為損益：				
利率掉期	45	(45)	36	(36)
貨幣掉期	5	(5)	9	(9)
	52	(52)	45	(57)
一年後收回／(清償) 部份	94	(89)	96	(112)

20. 資產負債表內的所得稅 (百萬港元)

(a) 資產負債表內的本期稅項：

	集團		公司	
	2007	2006	2007	2006
本年度香港所得稅撥備	99	58	23	27
已付暫繳利得稅	(24)	(13)	–	–
	75	45	23	27
以往年度所得稅撥備結餘	11	9	7	11
海外稅項撥備	41	36	–	–
	127	90	30	38

分析如下：

	集團		公司	
	2007	2006	2007	2006
可收回稅項	–	(3)	–	–
本期稅項	127	93	30	38
	127	90	30	38

20. 資產負債表內的所得稅 (百萬港元) (續)

(b) 已確認遞延稅項資產及負債

本集團在綜合資產負債表確認的遞延稅項 (資產) / 負債各部份及年內的變動如下：

集團

	投資 物業重估	稅項抵免 超出相關 折舊數額	撥備及 其他	稅項虧損	現金 流量對沖	總計
遞延稅項產生自：						
於 2006 年 1 月 1 日	2,295	492	(24)	(276)	(33)	2,454
扣除自 / (計入) 損益	249	67	(4)	(19)	-	293
扣除自 / (計入) 儲備	12	15	-	(1)	9	35
於 2006 年 12 月 31 日	2,556	574	(28)	(296)	(24)	2,782
於 2007 年 1 月 1 日	2,556	574	(28)	(296)	(24)	2,782
扣除自 / (計入) 損益	590	(44)	-	9	-	555
扣除自儲備	10	14	2	-	1	27
於 2007 年 12 月 31 日	3,156	544	(26)	(287)	(23)	3,364

2007 年 12 月 31 日的結餘包括就本集團香港投資物業重估而作出合共 2,967 百萬港元 (2006 年：2,407 百萬港元) 的遞延稅項負債撥備。董事並無意出售本集團在香港的投資物業，並認為即使最終出售該等物業，任何收益將被視為資本性質而毋須繳付任何香港稅項。

	集團	
	2007	2006
已於資產負債表確認的遞延稅項淨資產	(49)	(98)
已於資產負債表確認的遞延稅項淨負債	3,413	2,880
	3,364	2,782
	公司	
	2007	2006
現金流量對沖產生的遞延稅項負債 / (資產)	1	(5)

(c) 尚未確認的遞延稅項資產

本集團尚未確認以下潛在遞延稅項資產：

	集團	
	2007	2006
賬面折舊超過折舊撥備的差額	89	39
稅項虧損的未來利益	45	66
撥備及其他	25	16
	159	121

20. 資產負債表內的所得稅 (百萬港元) (續)

(c) 尚未確認的遞延稅項資產 (續)

根據附註 1(s) 所載的會計政策，本集團並無確認有關 **140 百萬港元** (2006 年：329 百萬港元) 的若干累計稅項虧損的遞延稅項資產，原因為相關公司在其稅收權區不可能有任何可運用該虧損的未來應課稅盈利。未動用稅項虧損的到期日詳情如下：

	集團	
	2007	2006
1 年內	41	40
1 年後但 5 年內	44	51
5 年後但 10 年內	30	2
無限期	25	236
	140	329

(d) 未確認的遞延稅項負債

根據附註 1(s) 所載的會計政策，本集團並無確認有關若干附屬公司 **1,001 百萬港元** (2006 年：522 百萬港元) 的保留盈利合共 **200 百萬港元** (2006 年：66 百萬港元) 的遞延稅項負債，原因為本公司控制該等公司的股息政策，且釐定盈利很可能不會於可預見的未來分派。

21. 存貨 (百萬港元)

	集團	
	2007	2006
作出售用途的土地	–	4
餐飲業務及其他	98	82
	98	86

存貨成本已於綜合損益表確認作支出，合共 **380 百萬港元** (2006 年：283 百萬港元)。

22. 應收賬項及預付款項 (百萬港元)

	集團		公司	
	2007	2006	2007	2006
借予附屬公司貸款及其他應收附屬公司賬項	-	-	13,855	13,789
減值撥備	-	-	(1,901)	(2,655)
應收貿易賬項 (賬齡分析如下)	-	-	11,954	11,134
貸款及應收賬項	227	114	-	-
租約按金及預付費用	227	114	11,954	11,134
	198	194	9	19
	425	308	11,963	11,153

借予附屬公司貸款及其他應收附屬公司賬項為無抵押、免息及無固定還款期，惟一筆為數 **2,890 百萬港元** (2006 年：3,361 百萬港元) 的貸款則按市場利率計息。董事認為所有應收賬項及預付款項賬面值與其公允價值相若。

本集團及本公司的預期於超過一年後收回或確認作支出的應收賬項及預付款項的金額分別為 **67 百萬港元** (2006 年：43 百萬港元) 及 **10,543 百萬港元** (2006 年：9,257 百萬港元)。預期所有其他應收賬項及預付款項均會於一年內收回或確認作支出。

應收貿易賬項賬齡分析如下：

	集團	
	2007	2006
本期	170	83
逾期少於 1 個月	33	9
逾期 1 至 3 個月	21	18
逾期超過 3 個月但少於 12 個月	3	3
逾期超過 12 個月	-	1
逾期金額	57	31
	227	114

應收貿易賬項通常於發單日期起計 30 日內到期。本集團的信貸政策載於附註 30(d)。

23. 現金及現金等價物 (百萬港元)

	集團		公司	
	2007	2006	2007	2006
帶利息銀行存款	1,372	323	20	4
銀行存款及現金	42	124	–	1
於資產負債表的現金及現金等價物	1,414	447	20	5
銀行透支 (附註 25)	(16)	(14)		
於綜合現金流量表的現金及現金等價物	1,398	433		

於年終的現金及現金等價物包括附屬公司所持有的銀行存款 **493 百萬港元** (2006 年：222 百萬港元)。由於受到外匯限制，該等金額不可自由匯至控股公司。

24. 應付賬項及預提費用 (百萬港元)

	集團		公司	
	2007	2006	2007	2006
應付貿易賬項 (賬齡分析如下)	142	84	–	–
應付利息	6	9	–	–
應付固定資產款項	42	172	–	–
租客訂金	339	306	–	–
高爾夫球會藉訂金	53	49	–	–
其他應付賬項	651	491	14	10
其他應付附屬公司賬項	–	–	22	5
按攤銷成本計量的金融負債	1,233	1,111	36	15

本集團應付賬項及預提費用預期於超過一年後清償或確認作收入的為 **349 百萬港元** (2006 年：306 百萬港元)。預期所有其他應付賬項及預提費用均會於一年內清償或確認作收入或於接獲通知時償還。

應付貿易賬項賬齡分析如下：

	集團		公司	
	2007	2006	2007	2006
少於 3 個月	141	83	–	–
超過 6 個月	1	1	–	–
	142	84	–	–

25. 帶利息貸款 (百萬港元)

	集團	
	2007	2006
可動用信貸總額：		
銀行貸款及循環貸款	3,840	3,942
未承諾貸款額 (包括銀行透支)	457	1,116
	4,297	5,058
於 12 月 31 日已動用金額：		
銀行貸款及循環貸款	2,833	2,463
未承諾貸款額 (包括銀行透支)	36	60
	2,869	2,523
代表：		
須於一年內或接獲通知時償還的短期銀行貸款	548	257
須於一年內償還的長期銀行貸款流動部份	—	35
須於接獲通知時償還的銀行透支 (附註 23)	16	14
	564	306
長期銀行貸款的還款期如下：		
1 年內	—	35
1 年至 2 年	580	537
2 年至 5 年	1,725	1,680
	2,305	2,252
減：長期銀行貸款的流動部份	—	(35)
長期銀行貸款的非流動部份	2,305	2,217
帶利息貸款總額	2,869	2,523

所有非流動帶利息貸款均按攤銷成本入賬。預期長期銀行貸款的非流動部份不會於一年內清償，所有貸款均為無抵押。

本集團所有銀行信貸均須符合與本集團若干資產負債表數據比率有關的契約，此為金融機構借貸安排的慣例。若本集團違反該等契約，已動用的貸款將須於接獲通知時繳還。本集團定期監察本集團的財務狀況以遵守該等契約。本集團流動資金風險管理的詳情載於附註 30。於 2007 年及 2006 年 12 月 31 日，本集團均無違反該等已動用貸款的相關契約。

26. 股本

	2007	2006
每股面值 0.50 港元的股份數目 (百萬股)		
法定股本	1,800	1,800
已發行股本		
於 1 月 1 日	1,428	1,417
根據以股代息計劃發行的新股	14	11
於 12 月 31 日	1,442	1,428
股份面值 (百萬港元)		
法定股本	900	900
已發行股本		
於 1 月 1 日	714	709
根據以股代息計劃發行的新股	7	5
於 12 月 31 日	721	714

本年內，本公司根據以股代息計劃發行及配發的已繳足新股如下：

	股份數目 百萬股	以股代息 股份價格 港元	增加	
			股本 百萬港元	股份溢價 百萬港元
2007 年				
2006 年末期以股代息	10	12.584	5	111
2007 年中期以股代息	4	13.808	2	54
	14		7	165
2006 年				
2005 年末期以股代息	6	9.33	3	52
2006 年中期以股代息	5	10.128	2	48
	11		5	100

本年度發行的所有普通股在各方面均與現已發行股份享有同等權益。所有股東均有權收取不時宣派的股息，並可於本公司大會享有一股一票的投票權。所有普通股對本公司剩餘資產擁有同等權利。

27. 儲備 (百萬港元)

(a) 集團

	本公司股東應佔權益						小計	少數股東權益	總計
	股份溢價	資本 贖回儲備	對沖儲備	匯兌儲備	一般儲備	保留盈利			
於 2006 年 1 月 1 日	2,685	9	(15)	(627)	1,098	11,037	14,187	710	14,897
批准屬於上一年度 的股息	52	-	-	-	-	(142)	(90)	-	(90)
換算財務報告的 匯兌差額									
- 海外附屬公司	-	-	-	92	-	-	92	49	141
- 合營公司	-	-	-	11	-	-	11	-	11
現金流量對沖：									
公允價值變動的 有效部份，扣除 稅項	-	-	(27)	-	-	-	(27)	(2)	(29)
現金流量對沖：									
由權益轉撥至									
- 損益表，扣除稅項	-	-	20	-	-	-	20	-	20
- 固定資產，扣除稅項	-	-	4	-	-	-	4	-	4
本年度盈利	-	-	-	-	-	2,094	2,094	29	2,123
本年度宣派的股息	48	-	-	-	-	(71)	(23)	(3)	(26)
於 2006 年 12 月 31 日	2,785	9	(18)	(524)	1,098	12,918	16,268	783	17,051
於 2007 年 1 月 1 日	2,785	9	(18)	(524)	1,098	12,918	16,268	783	17,051
批准屬於上一年度 的股息	111	-	-	-	-	(157)	(46)	-	(46)
換算財務報告的 匯兌差額									
- 海外附屬公司	-	-	-	122	-	-	122	56	178
- 合營公司	-	-	-	39	-	-	39	-	39
出售非上市股本票據權 益後變現的匯兌虧損	-	-	-	252	-	-	252	-	252
現金流量對沖：									
公允價值變動的 有效部份，扣除稅項	-	-	(42)	-	-	-	(42)	(1)	(43)
現金流量對沖：									
由權益轉撥至									
- 損益表，扣除稅項	-	-	3	-	-	-	3	-	3
- 固定資產，扣除稅項	-	-	4	-	-	-	4	-	4
本年度盈利	-	-	-	-	-	3,437	3,437	55	3,492
本年度宣派的股息	54	-	-	-	-	(86)	(32)	(2)	(34)
於 2007 年 12 月 31 日	2,950	9	(53)	(111)	1,098	16,112	20,005	891	20,896

27. 儲備 (百萬港元) (續)

(b) 公司

	資本						總計
	股份溢價	贖回儲備	資本儲備	對沖儲備	一般儲備	保留盈利	
於 2006 年 1 月 1 日	2,685	9	4,975	(46)	980	851	9,454
批准屬於上一年度的股息	52	-	-	-	-	(142)	(90)
現金流量對沖：公允價值變動的 有效部份，扣除稅項	-	-	-	6	-	-	6
現金流量對沖：由權益轉撥至 損益表，扣除稅項	-	-	-	17	-	-	17
本年度盈利	-	-	-	-	-	1,098	1,098
本年度宣派的股息	48	-	-	-	-	(71)	(23)
於 2006 年 12 月 31 日	2,785	9	4,975	(23)	980	1,736	10,462
於 2007 年 1 月 1 日	2,785	9	4,975	(23)	980	1,736	10,462
批准屬於上一年度的股息	111	-	-	-	-	(157)	(46)
現金流量對沖：公允價值變動的 有效部份，扣除稅項	-	-	-	14	-	-	14
現金流量對沖：由權益轉撥至 損益表，扣除稅項	-	-	-	13	-	-	13
本年度盈利	-	-	-	-	-	883	883
本年度宣派的股息	54	-	-	-	-	(86)	(32)
於 2007 年 12 月 31 日	2,950	9	4,975	4	980	2,376	11,294

(c) 儲備性質及用途

股份溢價及資本贖回儲備

股份溢價及資本贖回儲備的應用分別受香港公司條例第 48B 及 49H 兩條規範。

資本儲備

本公司的資本儲備即 1991 年企業重組導致集團內公司物業轉讓所確認的盈利。

對沖儲備

對沖儲備包括根據附註 1(g) 所載現金流量對沖所採納會計政策，於確認所對沖現金流量前用於現金流量對沖的對沖工具公允價值累計淨變動的有效部份。

匯兌儲備

匯兌儲備包括換算海外業務財務報告之所有外幣匯兌差額以及產生自該等海外業務淨投資對沖的任何匯兌差額的有效部份。該儲備乃根據附註 1(g) 及 1(v) 所載會計政策處理。

一般儲備

一般儲備即撥作一般用途的保留盈利。

27. 儲備 (百萬港元) (續)

(d) 儲備分配

於 2007 年 12 月 31 日，可分配予本公司股東的儲備總額為 **3,356 百萬港元** (2006 年：2,716 百萬港元)。於結算日後，董事擬宣派**每股 12 港仙**的末期股息 (2006 年：每股 11 港仙)，合共 **173 百萬港元** (2006 年：157 百萬港元)。該股息於結算日尚未確認為負債。

(e) 資本管理

本集團高瞻遠矚，並以長遠角度為業務規劃資本用途。本集團管理資本的主要目的是確保本集團能按持續經營基準經營，確保以相對風險而言合理的成本融資以及為股東提供適當回報。在此過程中，本集團考慮資本成本及資本使用效率，力求在股東權益與外部債務之間取得適當平衡。

本集團定期檢討其資本架構，並積極監察即期及預期流動資產要求，確保能償付其負債及承擔。本集團採取主動方法預測未來資金需求，倘需要資金，會評估市況確定最佳融資方式。

此外，本集團維持足裕現金儲備並從主要金融機構取得充足的承諾信貸額，確保資金能償付財務負債並為本集團的增長及發展提供資金。

本集團根據資本與負債比率監察資本架構。有關比率按淨借貸佔淨借貸與本公司股東應佔權益總和的百分比計算，而淨借貸乃指帶利息貸款與借貸減現金及現金等價物。本集團應佔非綜合實體（如合營公司及非上市股本票據）的淨借貸及權益（如有）亦會計算在內。於 2007 年及 2006 年 12 月 31 日，未計非綜合實體前及已計算非綜合實體後的資本與負債比率計算如下：

(百萬港元)	2007	2006
帶利息借貸	2,869	2,523
減：現金及現金等價物	(1,414)	(447)
經審核資產負債表中的淨借貸	1,455	2,076
應佔非綜合實體的淨借貸	296	113
經調整非綜合實體的淨借貸	1,751	2,189
本公司股東應佔經審核資產負債表中的權益	20,726	16,982
根據經審核財務報告計算的資本與負債比率	7%	11%
就非綜合實體調整的資本與負債比率	8%	11%

27. 儲備 (百萬港元) (續)

(e) 資本管理 (續)

2007年內，本集團繼續遵循長期財政管理指引經營業務，經調整資本與負債比率維持於40%以下。經營及投資決策均參考長期現金流量預測作出，以確保遵循指引。

本集團受根據其借貸及其他債項而由帶利息借貸的貸方簽立的契約以及本公司股東應佔權益的數額所規限。截至2007年及2006年12月31日止年度，本集團已遵守有關貸款契約對資本的要求。

28. 借予高級人員的貸款

根據香港公司條例第161B條披露借予本公司及其附屬公司高級人員的貸款如下：

(a) 第三方作出並由本公司擔保的貸款

借貸方名稱：	孫漫天先生
職位：	物業及會所管理事物部集團總經理
給予銀行的擔保數額	120,000 英鎊
擔保的最高負債額：	
於2006年1月1日	1,205,000 港元
於2006年12月31日及2007年1月1日	1,165,000 港元
於2007年12月31日	1,125,000 港元
根據擔保支付或所涉負債	零港元 (2006年：零港元)

所發出擔保對高級人員並無追索權。董事認為本公司不會由於擔保而被要求繳款。該擔保有效期直至相關高級人員向銀行償還所獲貸款，而該貸款的有效期直至2014年。

(b) 本公司一間附屬公司作出的貸款

借貸方名稱：	包華先生
職位：	董事
貸款有效期：	
– 年限及償還期限	5年至2007年5月
– 利率	本公司的貸款利率
– 抵押	借貸方的退休金
貸款結餘：	
於2006年1月1日	559,727 港元
於2006年及2007年12月31日	零港元
2006年間最高結欠：	559,727 港元

於2007年及2006年12月31日，該貸款並無任何欠付但未付款項，亦並無就本金或利息作出任何撥備。

高級人員如無違約，本公司無權要求以持作抵押的抵押品償付。

29. 僱員退休福利

(a) 既定收益退休金供款

本公司的美國附屬公司 Quail Lodge, Inc. (「QLI」) 與若干僱員訂有退休金協議，其中包括於僱員退休後，QLI 將會在其有生之年向其支付相當於受僱最後 3 年平均薪金的 30% 作為僱員退休金。

QLI 與一名已於 2005 年身故的主要僱員訂有遞延薪酬協議。該協議規定(其中包括)倘僱員因退休、死亡或傷殘而終止其僱用關係起計 10 年內每年將會向該僱員或其遺產繼承人支付已按生活開支水平調整的遞延薪酬。

QLI 並無就上述退休及遞延薪酬安排注入資金，就其承擔而產生的負債已根據獨立精算估值於每個結算日全數在財務報表中確認。

本集團的菲律賓附屬公司 Manila Peninsula Hotel, Inc. (「MPHI」) 替所有僱員設立一非供款制既定收益退休金供款計劃。計劃由獨立信託人負責管理，而有關資產亦與 MPHI 的資產分開持有。

上述計劃的資金來自 MPHI 根據獨立精算師按年度精算估值提出的建議而作出的供款。計劃的最新獨立精算估值日為 2007 年 12 月 31 日，由 Actuarial Advisers, Inc. 合資格人員(為 Actuarial Society of the Philippines 的成員) 利用預計單位信託成本法編製精算。精算師估值顯示 MPHI 根據既定收益退休金供款計劃須承擔的金額中有 56% (2006 年：50%) 已包括在由信託人所持計劃資產中，而餘下未注資承擔的現值已於 2007 年 12 月 31 日作出全數撥備。

於本集團資產負債表中確認的數額如下 (百萬港元)：

	集團	
	2007	2006
全部或部份已注資承擔的現值	39	32
計劃資產公允價值	(16)	(11)
	23	21
未確認精算收益	3	2
	26	23

上述負債有部份預期於超過一年以後清償。然而，由於未來供款會受未來提供的服務、精算假設及市場狀況未來變動所影響，故不適宜將此等數額與須於未來 12 個月繳付數額分開列示。本集團預期於 2008 年就既定收益退休金供款計劃支付的供款額為 4 百萬港元。

29. 僱員退休福利 (續)

(a) 既定收益退休金供款 (續)

計劃資產包括以下項目 (百萬港元)：

	集團	
	2007	2006
股票	11	6
互惠基金	5	5
	16	11

定額福利責任現值的變動 (百萬港元)：

	集團	
	2007	2006
於 1 月 1 日	32	28
匯兌調整	5	1
計劃支付的福利	(2)	(3)
本期服務成本	3	3
利息成本	2	2
精算 (收益) / 虧損	(1)	1
於 12 月 31 日	39	32

計劃資產的變動 (百萬港元)：

	集團	
	2007	2006
於 1 月 1 日	11	8
匯兌調整	3	1
本集團對計劃作出的供款	3	2
計劃支付的福利	(1)	(1)
精算預期計劃資產收益	1	1
精算虧損	(1)	-
於 12 月 31 日	16	11

於綜合損益表已確認為員工成本的開支如下 (百萬港元)：

	集團	
	2007	2006
本期服務成本	3	3
利息成本	2	2
精算預期計劃資產收益	(1)	(1)
精算收益	-	(2)
	4	2

29. 僱員退休福利 (續)

(a) 既定收益退休金供款 (續)

計劃資產的實際收益（計算計劃資產公允值所有變動，惟不包括已付及已收供款）為 **1 百萬港元**（2006 年：1 百萬港元）淨收入。

於 2007 年 12 月 31 日的主要精算估計如下：

	集團	
	2007	2006
折現率	由 4.7% 至 8.3%	由 4.7% 至 11.6%
計劃資產預期回報率	6.8%	9.6%
未來薪酬增加	由 3% 至 5.3%	由 3% 至 5.7%

計劃資產的預期長期回報率乃基於整體組合估算，並非以個別資產類別的回報相加而計算。上述回報純粹根據以往回報計算，並無經過調整。

以往資料 (百萬港元)：

	集團	
	2007	2006
定額福利責任的現值	39	32
計劃資產的公允價值	(16)	(11)
計劃的虧蝕	23	21
計劃負債所產生的經驗調整	1	15
計劃資產所產生的經驗調整	1	1

根據香港會計準則第 19 條經修訂後的過渡條文，上述披露資料自 2006 年 1 月 1 日起釐定。

(b) 既定供款退休計劃

本集團為大部份於香港工作的 **1,293 名僱員**（2006 年：1,259 名僱員）設立既定供款退休金計劃。該退休金計劃正式成立為獨立信託基金，並以此形式管理，其中信託基金的資產是由獨立信託人所持有，並與本集團的賬目分開。該計劃已根據職業退休計劃條例註冊及已按照強制性公積金計劃（豁免）規例獲得豁免。受本計劃保障的僱員毋須作出供款，而由僱主作出的供款全數即時歸屬於僱員。本年度就僱員有關收入計算的平均供款比重為 **12%**（2006 年：12%）。

此外，本集團為另一批不受上述既定供款退休計劃保障，為數 **445 名**於香港工作之僱員（2006 年：398 名僱員）參與獨立管理服務公司的強制性公積金計劃。供款為僱員有關收入的 5% 及即時歸屬於僱員，而其中每月的最高有關收入為每名僱員 2 萬港元。

29. 僱員退休福利 (續)

(b) 既定供款退休計劃 (續)

本集團亦同時為 2,388 名 (2006 年：2,384 名) 受僱於其他亞洲地區國家及美國的海外附屬公司的僱員，根據當地適用的勞工法例，提供數個獨立的既定供款的退休金計劃，包括養老基金計劃供款。

本集團就上述各既定供款退休金計劃作出的總供款為 69 百萬港元 (2006 年：58 百萬港元)，並錄入損益表內。

30. 金融工具

本集團於日常業務過程中涉及外匯風險、利率風險、流通風險及信貸風險。如下文所述，本集團已應用若干技術及衍生金融工具以控制或減低有關風險。

(a) 外匯風險

本集團管理外匯風險措施重點在利率嚴重波動的情況下，保護資產淨值及盈利能力。本公司以港幣呈報業績，由於港幣與美元的聯繫匯率，故本集團並無對沖美元風險，只著重旨在維持以港幣及／或美元呈列的價值。

預期交易

以有關業務功能貨幣以外的貨幣為單位的銷售及買賣交易可能產生外匯風險。

倘本集團認為已承諾進行的未來交易及成數很高的預期交易將有重大外匯風險，則會對沖大部份估計外匯交易風險。本集團主要利用遠期外匯合約對沖此等外匯風險，並將此等合約列為現金流量對沖。

於 2006 年 12 月 31 日，本集團為一個東京項目的預期交易利用遠期外匯合約對沖，而該遠期外匯該合約的公允淨值為 3 百萬港元，並確認為衍生金融工具。該等遠期外匯合約已於 2007 年獲全數使用。

已確認資產與負債

本集團擁有以有關業務功能貨幣以外的貨幣為單位的外幣貨幣資產與負債。而有異於買賣此等貨幣項目當日匯率的匯率結算或兌換此等外幣貨幣項目而產生的匯兌差額於損益表中確認。

本集團對沖大部份因重大外幣貨幣資產與負債 (包括外幣借貸) 而產生的外匯風險。本集團主要使用貨幣掉期或遠期外匯合約對沖此等外匯風險，並視乎未來外幣現金流量屬固定與否，將此等衍生金融工具分類為現金流量對沖或持作買賣項目。此等現金流量對沖或持作買賣的衍生金融工具的公允價值變動分別於對沖儲備或損益表中確認入賬。

30. 金融工具 (續)

(a) 外匯風險 (續)

已確認資產與負債 (續)

於 2007 年 12 月 31 日，本集團用以對沖外幣借貸的貨幣掉期公允淨值如下 (百萬港元)：

	集團	
	2007	2006
現金流量對沖 (附註 19(a))	(23)	(23)
持作買賣 (附註 19(a))	(37)	(22)
	(60)	(45)

本集團會監察以有關業務功能貨幣以外的貨幣為單位的其他應收及應付款賬項所涉淨風險，惟此風險對本集團並無重大影響。本集團一般會以即期匯率買賣外幣來結算有關應收及應付賬項。

除該等以貨幣掉期或遠期外匯合約對沖的外幣借貸外，所有本集團的借貸均以有關業務的功能貨幣為單位，或倘功能貨幣為港幣的本集團公司，則以港幣或美元為單位。因此，預期本集團的借貸將不會涉及重大外匯風險。

海外附屬公司的淨投資

於 2007 年及 2006 年 12 月 31 日，本集團並無對沖任何海外附屬公司的淨投資。

30. 金融工具 (續)

(a) 外匯風險 (續)

面對外匯風險

於 2007 年及 2006 年 12 月 31 日，本集團及本公司已確認以其功能貨幣以外的貨幣計值的貨幣資產與負債（包括以衍生金融工具對沖而成數很高的預期交易）。有關資產與負債面對外匯風險，詳情如下：

(百萬)	集團						
	2007				2006		
	美元	日圓	港幣	菲律賓披索	美元	日圓	菲律賓披索
應收貿易及其他賬項	23	-	-	-	24	-	5
現金及現金等價物	25	-	-	13	4	-	23
應付貿易及其他賬項	(7)	(1)	(5)	(27)	(2)	(1)	(27)
帶利息貸款	(66)	(1,599)*	-	-	(81)	(2,132)*	-
已確認資產與負債產生的 風險總額	(25)	(1,600)	(5)	(14)	(55)	(2,133)	1
持作現金流量對沖的衍生金融 工具的名義金額	-	1,599*	-	-	-	2,132*	-
已確認資產與負債產生的 風險淨額	(25)	(1)	(5)	(14)	(55)	(1)	1
以衍生金融工具對沖而成數很高 的預期購買	-	-	-	-	(4)	-	-
持作現金流量對沖的衍生金融 工具的名義金額	-	-	-	-	4	-	-
預期交易產生的風險淨額	-	-	-	-	-	-	-
整體風險淨額	(25)	(1)	(5)	(14)	(55)	(1)	1

* 於 2007 年及 2006 年 12 月 31 日，一家泰國附屬公司擁有一項日圓的攤銷銀行貸款，透過貨幣掉期方式對沖及換算成其功能貨幣。本集團將此貨幣掉期列作附註 19(a) 所述的現金流量對沖。

30. 金融工具 (續)

(a) 外匯風險 (續)

面對外匯風險 (續)

(百萬)	公司			
	2007		2006	
	美元	菲律賓披索	美元	菲律賓披索
應收貿易及其他賬項	17	-	18	5
現金及現金等價物	2	13	-	23
整體風險淨額	19	13	18	28

於 2007 年及 2006 年 12 月 31 日，上述風險包括功能貨幣為港元的集團實體已確認的下列美元資產與負債：

(百萬美元)	集團		公司	
	2007	2006	2007	2006
應收貿易及其他賬項	20	22	17	18
現金及現金等價物	20	-	2	-
帶利息貸款	(66)	(81)	-	-
美元風險淨額	(26)	(59)	19	18

由於港元與美元的匯率已掛鈎，故董事認為美元風險淨額的相關外匯風險預期對本集團及本公司並無重大影響。

30. 金融工具 (續)

(a) 外匯風險 (續)

敏感度分析

本集團及本公司

假設外匯的升跌於 2007 年 12 月 31 日少於 10% (2006 年：12%)，而有關變動已計入本集團各實體及本公司的貨幣資產與負債（包括集團內公司間，貸方或借貸方以功能貨幣以外的貨幣計值的結餘）於該日面對的外匯風險，且假定所有其他因數不變，則預期除稅後盈利、保留盈利及權益的其他構成部份不會受到重大影響。

所述變動代表管理層就匯率於期內至下年度結算日期間可能出現的合理變動的評估。

(b) 利率風險

本集團的利率風險主要來自借貸。本集團的所有浮動息率借貸均隨著市場利率變化，定期重設其浮動息率計算利息，因此令本集團面對現金流量利率風險。由於借貸成本受利率的市場波動所影響，本集團採納了政策，主要透過利率掉期或其他衍生金融工具，將 40% 至 70% 的借貸息率固定，以對沖此等風險，而長遠目標為 50%。

於 2005 年出售九龍酒店後，本集團將出售所得款項用於減少銀行借貸及重整貸款利息對沖比率，以使本集團部份利率掉期無效。本公司已訂立新的利率掉期以抵銷無效利率掉期的財務影響，並將此等新掉期安排分類為集團內借貸的現金流量對沖。然而，本集團將此對用以抵銷的利率掉期分類為持作買賣，而由於綜合賬目時集團內借貸會互相對銷，故其公允價值的變動於綜合損益表中確認入賬。於 2007 年 12 月 31 日，此對掉期名義本金總額為 2,463 百萬港元 (2006 年：3,458 百萬港元)，於 6 年 (2006 年：7 年) 後到期。

於 2007 年 12 月 31 日，本集團及本公司有分類為現金流量對沖的利率掉期名義合約金額總額分別為 1,474 百萬港元 (2006 年：1,446 百萬港元) 及 1,232 百萬港元 (2006 年：1,729 百萬港元)，分別於 10 年 (2006 年：11 年) 及 6 年 (2006 年：7 年) 後到期。此等用作對沖現金流量的利率掉期公允價值變動於對沖儲備中確認入賬。本集團於 2007 年 12 月 31 日透過利率掉期鎖定以下固定利率：

	2007年12月31日	2006年12月31日
港幣	4.8% 至 4.9%	4.8% 至 4.9%
美元	4.6% 至 5.8%	4.6% 至 5.8%
日圓	1.5% 至 2.1%	1.5% 至 2.1%

30. 金融工具 (續)

(b) 利率風險 (續)

由本集團及本公司截至 2007 年 12 月 31 日訂立的所有確認為衍生金融工具的利率掉期公允淨值如下 (百萬港元)：

	集團		公司	
	2007	2006	2007	2006
現金流量對沖	(60)	(24)	5	(28)
持作買賣	(80)	(117)	-	-
	(140)	(141)	5	(28)

下表載列經考慮指定為現金流量對沖工具的利率掉期及貨幣掉期的影響後，本集團於結算日的貸款利率詳情。

	集團			
	2007		2006	
	實際利率	百萬港元	實際利率	百萬港元
固定利率借貸：				
銀行貸款	4.3%	1,585	4.7%	1,394
浮動利率借貸：				
銀行貸款	3.0%	1,284	5.0%	1,129
帶利息貸款總額		2,869		2,523
固定利率借貸佔借貸總額的百分比		55%		55%

30. 金融工具 (續)

(b) 利率風險 (續)

另一方面，於 2007 年及 2006 年 12 月 31 日，本集團及本公司擁有短期銀行存款。由於該等存款乃用作短期流動資金用途，因此本集團及本公司無意長期將利率鎖定。此外，本公司授予附屬公司的帶利息貸款亦受利率風險的影響。經考慮指定為現金流量對沖工具的利率掉期的影響後，有關銀行存款及集團內貸款於結算日的利率情況總結如下：

	集團				公司			
	2007		2006		2007		2006	
	實際利率	百萬 港元	實際利率	百萬 港元	實際利率	百萬 港元	實際利率	百萬 港元
固定利率工具：								
附屬公司貸款		—		—	4.1%	1,232	3.7%	1,632
浮動利率工具：								
銀行存款	3.2%	1,372	1.8%	323	3.8%	20	4.3%	4
附屬公司貸款		—		—	1.9%	1,658	4.9%	1,729
帶利息金融資產總額		<u>1,372</u>		<u>323</u>		<u>2,910</u>		<u>3,365</u>

敏感度分析

本集團及本公司

假設利率的升跌於 2007 年 12 月 31 日少於 **180 個基點** (2006 年：180 個基點)，而有關變動已計入該日衍生及非衍生工具 (包括銀行借款及存款) 所面對利率風險，且假定所有其他因數不變，則預期除稅後盈利、保留盈利及權益的其他構成部份不會受到重大影響。

基點的升跌代表管理層就利率於期內至下年度結算日期間可能出現的合理變動的評估。

(c) 流通風險

本集團中央安排貸款及管理現金 (包括作短期投資的剩餘現金) 以應付預計現金需求。本集團的政策為定期監察即期及預期流動資產要求，確保符合貸款契約的規定，並保證維持足夠的現金儲備及從主要金融機構取得充足的承諾信貸額，以符合規定並應付短期及較長期的承擔所需。

於 2007 年 12 月 31 日，可獲得的總信貸額為 **4,297 百萬港元** (2006 年：5,058 百萬港元)，其中 **2,869 百萬港元** (2006 年：2,523 百萬港元) 已被提取。而尚未提取承諾信貸中為循環信貸及有期信貸的合計為 **1,007 百萬港元** (2006 年：1,479 百萬港元)。

30. 金融工具 (續)

(c) 流通風險 (續)

下表詳列於各結算日本集團及本公司的非衍生金融負債及衍生金融負債的剩餘合約到期日，乃根據合約未貼現現金流量（包括以合約利率計算的利息付款，或若為浮動利率，則以結算日當時的利率計算）及本集團及本公司須作出支付的最早日期呈列：

(百萬港元)	集團											
	2007						2006					
賬面值	合約未貼現總現金流出／(流入)總額	1年內或按接獲通知時	超過1年但少於2年	超過2年但少於5年	超過5年	賬面值	合約未貼現總現金流出／(流入)總額	1年內或按接獲通知時	超過1年但少於2年	超過2年但少於5年	超過5年	
應付貿易賬項	142	142	142	-	-	84	84	84	-	-	-	
應付利息	6	6	6	-	-	9	9	9	-	-	-	
應付固定資產款項	42	42	42	-	-	172	172	172	-	-	-	
租客訂金	339	339	339	-	-	306	306	306	-	-	-	
高爾夫球會籍按金	53	53	53	-	-	49	49	49	-	-	-	
其他應付賬項	651	651	651	-	-	491	491	491	-	-	-	
帶利息貸款	2,869	3,065	642	631	1,792	2,523	2,832	407	625	1,800	-	
利率掉期 (已清償淨額)	150	187	49	34	71	33	152	220	50	46	77	47
	4,252	4,485	1,924	665	1,863	33	3,786	4,163	1,568	671	1,877	47
衍生工具已清償總額：												
持有作現金流量對沖工具的貨幣掉期：	23					23						
- 流出		135	135	-	-		173	5	168	-	-	
- 流入		(112)	(112)	-	-		(142)	(2)	(140)	-	-	
其他貨幣掉期：	42					39						
- 流出		242	242	-	-		243	14	229	-	-	
- 流入		(194)	(194)	-	-		(183)	(2)	(181)	-	-	
	65	71	71	-	-	-	62	91	15	76	-	-
	4,317	4,556	1,995	665	1,863	33	3,848	4,254	1,583	747	1,877	47

30. 金融工具 (續)

(c) 流通風險 (續)

(百萬港元)	公司											
	2007						2006					
	賬面值	合約未貼現總現金流出/(流入)總額	1年內或按接獲通知時	超過1年但少於2年	超過2年但少於5年	超過5年	賬面值	合約未貼現總現金流出/(流入)總額	1年內或按接獲通知時	超過1年但少於2年	超過2年但少於5年	超過5年
其他應付賬項	14	14	14	-	-	-	10	10	10	-	-	-
其他應付附屬公司賬項	22	22	22	-	-	-	5	5	5	-	-	-
利率掉期 (已清償淨額)												
- 現金流量對沖	3	3	2	1	-	-	29	34	12	9	12	1
- 持作買賣 *	133	136	43	29	56	8	123	146	37	34	56	19
	172	175	81	30	56	8	167	195	64	43	68	20
其他貨幣掉期 * :	5						17					
- 流出		205	205	-	-	-		218	12	206	-	-
- 流入		(194)	(194)	-	-	-		(183)	(2)	(181)	-	-
	5	11	11	-	-	-	17	35	10	25	-	-
	177	186	92	30	56	8	184	230	74	68	68	20

* 本公司為其附屬公司的利益按對銷基準訂立該等利率掉期及貨幣掉期。因此，根據對銷安排，由其產生的衍生金融負債透過相應的衍生金融資產悉數抵銷（見附註 19(b)）。

(d) 信貸風險

本集團的信貸風險主要由銀行存款、應收貿易賬項及衍生金融工具而產生，並受持續監察。

現金存放於本集團公司經營業務地區內有良好信貸評級的金融機構。於 2007 年 12 月 31 日，在總數 1,424 百萬港元（2006 年：400 百萬港元）的銀行存款中，超過 90%（2006 年：90%）存放在信貸評級不低於 BBB（標準普爾評級）或 Baa2（穆迪評級）的金融機構。本集團認為該等金融機構未能履行責任的機會極低。

涉及衍生金融工具的交易均與有良好信貸評級的金融機構進行。由於其信貸評級高，本集團認為該等金融機構不履行責任的機會極低。於 2007 年 12 月 31 日，該等金融機構的信貸評級並不低於 A+（標準普爾評級）或 Aa3（穆迪評級）。

30. 金融工具 (續)

(d) 信貸風險 (續)

由於本集團客戶眾多，故信貸風險並不集中。本集團維持既定信貸政策，以確保信貸只提供予擁有良好信貸紀錄的客戶。對所有重大客戶均會進行信貸評估。評估主要針對客戶過往到期時的還款紀錄及現時的還付能力，並考慮客戶的個別賬戶資料及有關客戶經營的經濟環境資料。應收貿易賬項通常於發單日期計起 30 天內到期。在本集團的經營租約的租金收入方面，一般預先收取的租金和租客按金，按金應足以抵銷潛在的信貸風險。故此，本集團一般不會向客戶收取抵押。於 2007 年 12 月 31 日應收貿易賬項的賬齡載於附註 22。

本集團的信貸風險主要受各客戶個別特點的影響。客戶經營的行業及國家的拖欠風險亦對信貸風險構成影響，但程度較低。

資產負債表中扣除任何減值撥備後各金融資產的賬面值，當中包括衍生金融工具，為本集團涉及最高信貸風險的一環。除附註 32 所載本集團所作的金融擔保外，本集團並無作出任何其他擔保而使本集團或本公司承受任何重大信貸風險的影響。

(e) 股票價格風險

本集團或本公司概無任何重大股票價格風險。

(f) 公允價值

除非上市股本票據的權益以成本值扣除減值虧損計算外，於 2007 年 12 月 31 日，所有金融工具的賬面值與其公允價值並無重大差異（見附註 1(c)）。由於股本票據僅能在得到第三方同意下或在非流通市場出售，故其公允價值並不能合理估量。提供予附屬公司的貸款為無抵押、免息及無固定還款期。鑒於以上條款，披露提供予附屬公司的貸款的公允價值並無意義。本集團無意銷售該等貸款。

(g) 公允價值估計

以下概述估計金融工具的公允價值所用的主要方法及假設。

衍生金融工具

遠期外匯合約的價格乃根據上市市價或將協議遠期價格折算並扣減即期現貨匯率而計算。利率掉期的公允價值已計及現時利率及現時掉期對手信貸評級，是本集團或本公司就結算日終止掉期估計會收取或支付的數額。

30. 金融工具 (續)

(g) 公允價值估計 (續)

衍生金融工具 (續)

當使用折算現金流量方法時，估計未來現金流量乃管理人員所作的最佳估計，而折算率則為於結算日同類工具的市場相關利率。倘使用其他定價模型，所採用因素乃根據結算日的市場相關資料而作出。

本集團使用以下折算率釐定衍生金融工具的公允價值。

	2007年12月31日	2006年12月31日
港幣	3.3% – 4.7%	3.9% – 4.8%
美元	3.0% – 5.1%	4.7% – 5.5%
泰銖	3.7% – 4.3%	5.1% – 5.3%
日圓	0.7% – 2.6%	0.5% – 2.7%
菲律賓披索	不適用	6.4%

帶利息貸款

其公允價值即以現時同類借貸市場利率折算未來現金流量而計算的現值。

31. 承擔 (百萬港元)

(a) 於 2007 年 12 月 31 日未列入本財務報告內的資本承擔如下：

	集團	
	2007	2006
已訂約	81	376
已授權惟未訂約	1,954	1,871
	2,035	2,247

資本承擔包括本集團所佔上海外灘半島酒店有限公司的資本承擔 1,255 百萬港元 (2006 年：950 百萬港元)。

31. 承擔 (百萬港元) (續)

(b) 於 2007 年 12 月 31 日，根據本集團土地及物業不可解除的經營租約，其未來最低的 (應收) / 應付租金如下：

	應收		應付	
	2007	2006	2007	2006
1 年內	(683)	(633)	150	83
1 年以上至 5 年內	(880)	(808)	638	520
5 年以上	(126)	(149)	7,588	7,502
	(1,689)	(1,590)	8,376	8,105

自 2002 年 12 月 13 日完成重組王府飯店有限公司 (「王府飯店」) 後，本集團承諾每年最少支付中國光大 (集團) 總公司 (「光大集團」) 人民幣 8 百萬元，直至 2033 年 11 月 11 日 (包括此日在內) (「年費」)。而此年費被視為一項經營租賃的租金並計入本集團不可取消經營租約款項中 (附註 33(d))。

Manila Peninsula Hotel, Inc. (「MPHI」) 自 2005 年 3 月 3 日起成為本集團非全資擁有附屬公司。由 MPHI 擁有的馬尼拉半島酒店正位於一片由 Ayala Hotel, Inc. (「Ayala」) 擁有的土地之上。該酒店土地的租賃由 MPHI 管理人員於 1975 年與 Ayala 在日常及一般業務中，根據一般商業條款公平磋商而訂立 (「土地租賃」)。首期租約自 1975 年 12 月 31 日至 2001 年 12 月 31 日屆滿，並可選擇以同樣條款及細則續租至 2027 年 12 月 31 日。而 MPHI 已行使該續租權。根據條款及細則，MPHI 須向 Ayala 支付其總收入的 5% 作為年度租金，並須每季支付。由於 Ayala 為一名 MPHI 董事 (因此為母公司的關連人士) 的聯繫人士，而 MPHI 為非全資附屬公司，故土地租賃屬於上市規則所界定的持續關連交易。

本集團另外向第三者以長期租約形式租賃數塊位於美國的酒店用地。此外，本集團以經營租賃形式租用數幢辦公室，而這些租約一般首期為期 2 至 4 年，雙方均有權選擇在到期日後續約，屆時所有條款均可重新商議。此類租約並不包括不定額租金。

本集團已就東京半島酒店訂立 50 年的租約，自 2007 年起生效。每年的最低租金為 1,181 百萬日圓，每 10 年按通脹指數進行調整。除年度最低租金外，該租約亦須支付按酒店經營業績計算的不定額租金。

32. 或然負債 (百萬港元)

於 12 月 31 日，或然負債分析如下：

	集團		公司	
	2007	2006	2007	2006
為附屬公司貸款及其他銀行額度提供的擔保	–	–	2,876	2,508
其他擔保	1	3	1	3
	1	3	2,877	2,511

本公司並無就為附屬公司貸款及其他銀行額度提供之擔保確認任何遞延收入，原因在於不能可靠計算公允價值，而且交易價格為零港元。

董事認為以上或然負債均不會在可見將來實現，因此於 2007 年及 2006 年 12 月 31 日並無就此作出撥備。

33. 重大關聯人士交易

- (a) 集團的全資附屬公司 – 香港上海大酒店管理服務有限公司與嘉道理置業有限公司（「嘉道理置業」）訂定租約，從 2003 年 4 月 1 日起計，為期 4 年，以市值每月約 469,650 港元，另加每月 146,531 港元（截至 2006 年 9 月）及 161,560 港元（自 2006 年 10 月起）的雜費，租用香港中環雪廠街 2 號聖佐治大廈 7 樓及 8 樓。嘉道理置業乃業主的代理，該業主為本公司其中一位主要股東所控制。該租約於 2007 年 4 月 1 日續期 3 年，市場租金每月約 1,221,090 港元，另加每月 161,560 港元雜費。2007 年間已付予嘉道理置業的租金及雜費為 **14.3 百萬港元**（2006 年：7.4 百萬港元）。

33. 重大關聯人士交易 (續)

- (b) 馬尼拉半島酒店由 Manila Peninsula Hotel, Inc. (「MPHI」，之前為本公司擁有 40% 權益的聯營公司) 擁有。按本公司於 2004 年 10 月 29 日所公佈，完成向股東提出收購建議後，MPHI 於 2005 年 3 月 3 日成為本集團附屬公司。馬尼拉半島酒店位於由 MPHI 董事的聯繫人士 Ayala Hotels, Inc. (「Ayala」) 所擁有的一塊土地上。根據於 1975 年 1 月 2 日訂立的土地租賃合約 (合約期原為 1975 年 12 月 31 日至 2001 年 12 月 31 日，其後續期至 2027 年 12 月 31 日)，Ayala 可收取 MPHI 總收入的 5% 作為不定額租金。於 2007 年根據租約已付予 Ayala 的不定額租金為 **12.2 百萬港元** (2006 年：8.8 百萬港元)。根據上市規則，上述租賃屬持續關連交易。本持續關連交易詳情已於董事局報告中披露。
- (c) 本公司全資附屬公司 Peninsula International Investment Holdings Limited (「PIIHL」) 向本集團擁有 50% 權益的合營公司 The Peninsula Shanghai (BVI) Limited (「TPS」) 授予無抵押及免息股東貸款合共 **58.75 百萬美元 (458 百萬港元)** (2006 年：58.75 百萬美元 (458 百萬港元))。有關貸款為無抵押、免息及無固定還款期。TPS 間接全資擁有於中華人民共和國註冊成立的上海外灘半島酒店有限公司 (「PSW」)，該公司屬外商擁有企業，負責經營上海半島酒店的發展項目。

截至 2007 年 12 月 31 日，為數 **36.75 百萬美元 (287 百萬港元)** (2006 年：36.75 百萬美元 (287 百萬港元)) 的股東貸款已透過 Evermore Gain Limited (「EGL」) 繳作 PSW 的資本，而餘額 **22 百萬美元 (171 百萬港元)** (2006 年：22 百萬美元 (171 百萬港元)) 已由 TPS 免息借予 PSW，作為項目發展的資金。

此外，根據於 2006 年 10 月 24 日簽訂的開業前設計及顧問協議，本公司全資附屬公司香港上海大酒店管理服務有限公司 (「HMS」) 協議為 PSW 提供技術及設計顧問服務。當 HMS 履行其就此協議的責任後，PSW 同意支付服務費合共 1.17 百萬美元 (9.1 百萬港元) 予 HMS。

33. 重大關聯人士交易 (續)

- (d) 本公司於 2000 年 12 月 6 日公佈，本公司全資附屬公司 Kam Lung Investments Limited 與當時無關連的獨立第三者（包括中國光大（集團）總公司（「中國光大」））簽訂數份合約，以重組持有王府半島酒店的王府飯店有限公司（「王府飯店」）。根據已公佈的合約條款完成重組後，中國光大有權委任兩名代表，作為王府飯店董事局 9 名成員的其中 2 名，並每年可獲取最少人民幣 8 百萬元的優先付款（「年度付款」）至 2033 年 11 月 11 日（包括此日在內）。重組工作於 2002 年 12 月 13 日完成，而年度付款亦開始繳付。2007 年度錄得的年度付款為人民幣 8 百萬元（8.5 百萬港元）（2006 年：人民幣 8 百萬元（8 百萬港元））。
- (e) 附屬公司 Manila Peninsula Hotel, Inc.（「MPHI」）獲 Bank of Philippine Islands（「BPI」）根據一般商業條款授予無抵押銀行信貸達 70 百萬菲律賓披索（約 9.9 百萬港元）。BPI 約 35% 的股權由 Ayala 持有，而 BPI 亦為 MPHI 一位董事的聯繫人士。於 2006 年，MPHI 欠 BPI 的最高貸款結餘為 15 百萬菲律賓披索（約 2.4 百萬港元）。所有貸款已於 2006 年 2 月 13 日清還。

34. 毋須調整結算日後事項

- (a) 結算日後，董事擬派末期股息，詳情於附註 12 披露。
- (b) 於 2008 年 1 月 23 日，本公司以代價 572 百萬菲律賓披索向本公司的一間全資附屬公司出售 Manila Peninsula Hotel, Inc 的全部股權，賬面值為 94 百萬港元，出售所得淨收益 15 百萬港元將於本公司 2008 年的財務報告中確認。該出售事項對本集團的綜合財務報告並無重大影響。
- (c) 於 2008 年 2 月 27 日，香港特區政府財政司司長建議，由 2008-09 財政年度起，香港利得稅稅率由 17.5% 減至 16.5%。待立法會批准及正式採納這下調稅率後，本集團於 2008 年 1 月 1 日的淨遞延稅項負債將減少 175 百萬港元。

35. 比較數字

由於採納香港財務報告準則第 7 條「金融工具：披露」及香港會計準則第 1 條「財務報告呈列：資本披露」的修訂條文，若干比較數字已作出調整，以符合本年度的披露變動，並獨立顯示於 2007 年首次披露的項目的比較數額。有關情況的進一步詳情於附註 2 披露。

36. 不明朗因素估計的主要假設

附註 29(a) 及 30 載有若干有關既定收益退休金供款及金融工具的假設及風險因素，其他就不明朗因素估計的主要假設如下：

投資物業估值

投資物業按公開市值計入資產負債表，而公開市值每年由獨立合資格估值師經考慮可能修訂租金的淨收入而進行評估。進行物業估值時所採納的假設是以結算日當時的市況為基準，並參考當時市場售價及適當的資本化比率。

物業、機器及設備估計可使用年期

本集團根據物業、機器及設備預期可供使用的期間估計資產的可使用年期。本集團每年均會根據不同因素（包括資產使用情況、內部技術評估、科技發展、環境轉變及基於相關行業基準所定資產的預期用途）檢討其可使用年期。倘上述因素出現任何變化而使有關估計有所改變，則可能對未來營運業績產生重大影響。扣減物業、機器及設備的估計可使用年期將會增加折舊開支及減少非流動資產。

資產減值

本集團按照附註 1(1) 所述會計政策，衡量資產有否減值。本集團認為識別減值跡象及衡量減值的重要因素如下：

- 與預期過往或估計未來經營業績對比，表現嚴重不如理想；
- 行業或經濟發展嚴重倒退。

遞延稅項資產

本集團於各結算日審閱遞延資產面值，當並無足夠應課稅收入可運用全部或部份遞延稅項資產的情況下，會扣減遞延稅項資產。然而，本集團無法保證可產生足夠應課稅收入以運用全部或部份遞延稅項資產。

37.截至 2007 年 12 月 31 日止年度已頒佈但尚未生效的修訂、新訂準則及詮釋可能帶來的影響

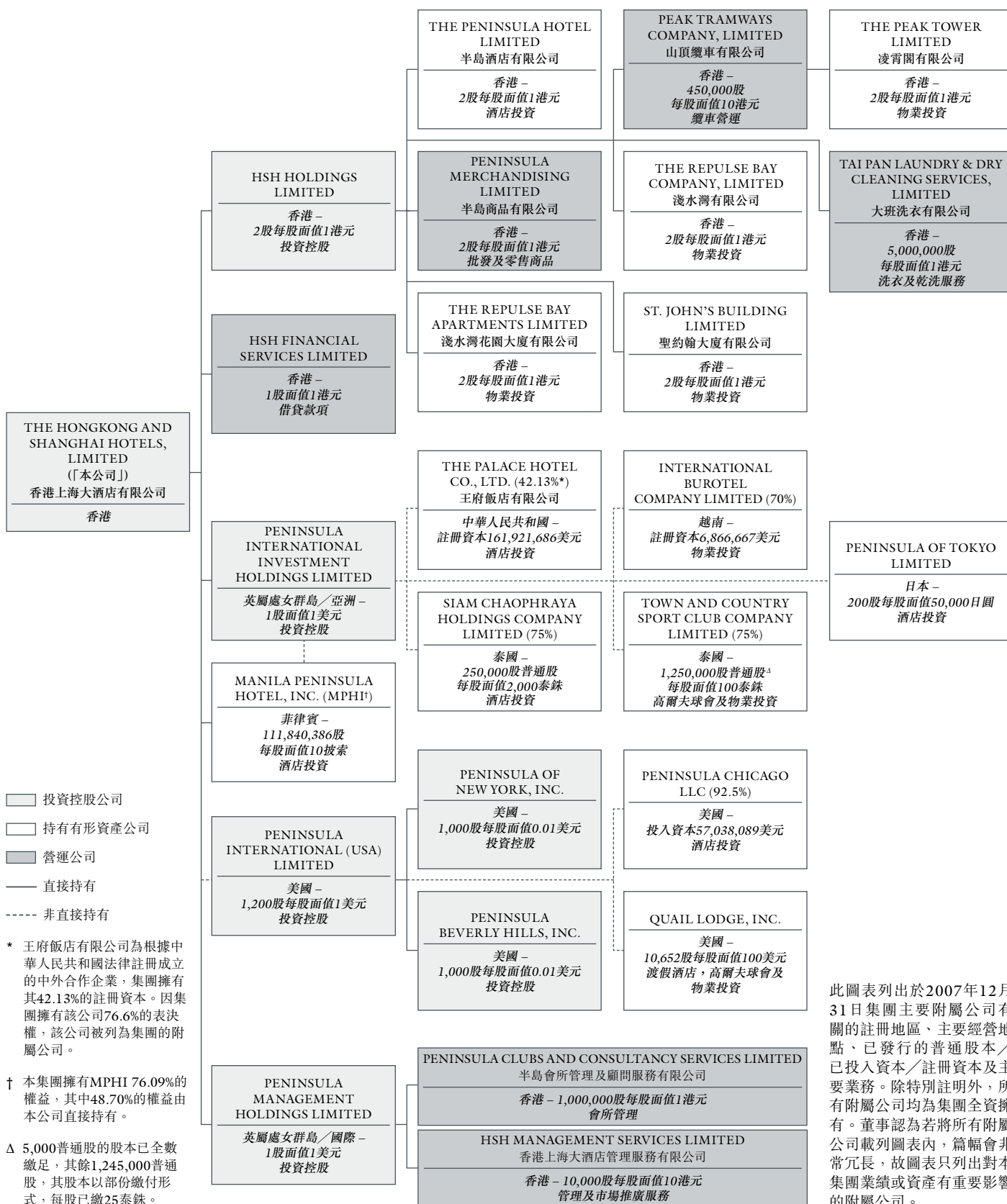
截至刊發本財務報告日期，香港會計師公會已頒佈多項截至 2007 年 12 月 31 日止年度尚未生效，而在編製本財務報告時亦尚未採納的修訂、新訂準則及詮釋。

本集團現正評估有關修訂、新訂準則及詮釋於首次應用期間所產生的影響。暫時總括而言，採納該等修訂、新訂準則及詮釋將不會對本公司營運業績及財務狀況有重大影響。

此外，於 2009 年 1 月 1 日或之後開始的年度期間生效的香港財務報告準則第 8 條「經營分部」或會導致在財務報告中作出新披露或修訂披露。

主要附屬公司

於2007年12月31日



- 投資控股公司
- 持有有形資產公司
- 營運公司
- 直接持有
- 非直接持有

* 王府飯店有限公司為根據中華人民共和國法律註冊成立的中外合作企業，集團擁有其42.13%的註冊資本。因集團擁有該公司76.6%的表決權，該公司被列為集團的附屬公司。

† 本集團擁有MPHI 76.09%的權益，其中48.70%的權益由本公司直接持有。

Δ 5,000普通股的股本已全數繳足，其餘1,245,000普通股，其股本以部份繳付形式，每股已繳25泰銖。

此圖表列出於2007年12月31日集團主要附屬公司有關的註冊地區、主要經營地點、已發行的普通股本/已投入資本/註冊資本及主要業務。除特別註明外，所有附屬公司均為集團全資擁有。董事認為若將所有附屬公司載列圖表內，篇幅會非常冗長，故圖表只列出對本集團業績或資產有重要影響的附屬公司。

核數師報告

獨立核數師報告

致 The Hongkong and Shanghai Hotels, Limited

香港上海大酒店有限公司各股東

(於香港註冊成立的有限公司)

本核數師(以下簡稱「我們」)已審核列載於第 110 頁至第 179 頁香港上海大酒店有限公司(「貴公司」)的綜合財務報告,此綜合財務報告包括於 2007 年 12 月 31 日的綜合及貴公司資產負債表與截至該日止年度的綜合損益表、綜合權益變動表和綜合現金流量表,以及主要會計政策概要及其他附註解釋。

董事就財務報告須承擔的責任

董事須負責根據香港會計師公會頒佈的香港財務報告準則及香港《公司條例》編製及真實而公平地列報該等財務報告。這責任包括設計、實施及維護與編製及真實而公平地列報財務報告相關的內部控制,以使財務報告不存在由於欺詐或錯誤而導致的重大錯誤陳述;選擇和應用適當的會計政策;及按情況下作出合理的會計估計。

核數師的責任

我們的責任是根據我們的審核對該等財務報告作出意見。我們是按照香港《公司條例》第 141 條的規定,僅向整體股東報告。除此以外,我們的報告書不可用作其他用途。我們概不就本報告書的內容,對任何其他人士負責或承擔法律責任。

我們已根據香港會計師公會頒佈的香港審計準則進行審核。這些準則要求我們遵守道德規範,並規劃及執行審核,以合理確定此等財務報告是否不存有任何重大錯誤陳述。

審核涉及執程序以獲取有關財務報告所載金額及披露資料的審核憑證。所選定的程序取決於核數師的判斷,包括評估由於欺詐或錯誤而導致財務報告存有重大錯誤陳述的風險。在評估該等風險時,核數師考慮與該公司編製及真實而公平地列報財務報告相關的內部控制,以設計適當的審核程序,但並非為對公司的內部控制的效能發表意見。審核亦包括評價董事所採用的會計政策的合適性及所作出的會計估計的合理性,以及評價財務報告的整體列報方式。

我們相信,我們所獲得的審核憑證是充足和適當地為我們的審核意見提供基礎。

意見

我們認為,該等綜合財務報告已根據香港財務報告準則真實而公平地反映 貴公司及 貴集團於 2007 年 12 月 31 日的事務狀況及 貴集團截至該日止年度的盈利及現金流量,並已按照香港《公司條例》妥為編製。



畢馬威會計師事務所

執業會計師

香港中環

遮打道 10 號

太子大廈 8 樓

2008 年 3 月 19 日

預訂及聯絡地址

酒店及渡假村

香港半島酒店
香港九龍梳士巴利道
電話：(852) 2920 2888
傳真：(852) 2722 4170
電郵：phk@peninsula.com

紐約半島酒店
美國紐約第5大道700號與
第55街交界 (郵編：10019)
電話：(1-212) 956 2888
傳真：(1-212) 903 3949
免費致電：(1-800) 262 9467
(僅限美國)
電郵：pny@peninsula.com

芝加哥半島酒店
美國伊利諾州芝加哥Superior
東街108號
(近北密西根大道) (郵編：60611)
電話：(1-312) 337 2888
傳真：(1-312) 751 2888
免費致電：(1-866) 288 8889
(僅限美國)
電郵：pch@peninsula.com

比華利山半島酒店
美國加州比華利山聖達蒙尼卡
大道南9882號 (郵編：90212)
電話：(1-310) 551 2888
傳真：(1-310) 788 2319
免費致電：(1-866) 462 7899
(僅限美國及加拿大)
電郵：pbh@peninsula.com

東京半島酒店
100-0006東京都千代田區
有樂町1-8-1
電話：(81-3) 6270 2888
傳真：(81-3) 6270 2000
電郵：ptk@peninsula.com

曼谷半島酒店
泰國曼谷Klongsan, Charoenakorn
路333號 (郵編：10600)
電話：(66-2) 861 2888
傳真：(66-2) 861 1112
電郵：pbk@peninsula.com

王府半島酒店
中國北京王府井金魚胡同8號
(郵編：100006)
電話：(86-10) 8516 2888
傳真：(86-10) 6510 6311
免費致電：

10 800 852 3888 (華北地區)
10 800 152 3888 (華南地區)
電郵：pbj@peninsula.com

馬尼拉半島酒店
菲律賓馬尼拉都會區馬加地市
1226號Ayala 及馬加地大道交界
電話：(63-2) 887 2888
傳真：(63-2) 815 4825
電郵：pnm@peninsula.com

鵝園渡假酒店及高爾夫球會
美國加州喀麥爾Valley Greens道
8205號 (郵編：93923)
電話：(1-831) 624 2888
傳真：(1-831) 624 3726
電郵：qlreservations@quailodge.com

環球客戶服務中心
香港九龍中間道18號半島
辦公室大樓5樓
電話：(852) 2926 2888
傳真：(852) 2732 2933
電郵：reservation@peninsula.com

從下列國家地區可免費致電：

阿根廷 0800 888 7227
澳洲 1 800 116 888
巴西 0800 891 9601
加拿大 011 800 2828 3888
華北 10 800 852 3888
華南 10 800 152 3888
法國 00 800 2828 3888
德國 00 800 2828 3888
日本 0120 563 888
墨西哥 01 800 123 4646
俄羅斯 810 800 2536 1012
新加坡 001 800 2828 3888
瑞士 00 800 2828 3888
台灣 00 800 2828 3888
泰國 001 800 2828 3888
英國 00 800 2828 3888
美國 1 866 382 8388

物業及會所

淺水灣影灣園
香港淺水灣道109號
電話：(852) 2292 2888
傳真：(852) 2812 2176
電郵：marketing.trb@peninsula.com

凌霄閣及山頂纜車
香港山頂盧吉道1號
電話：(852) 2849 7654
傳真：(852) 2849 6237
電郵：info@thepeak.com.hk

泰國鄉村俱樂部
泰國Bangpakong區Thambon
Pimpa, Bangna-Trad Km. 35.5,
88 Moo 1號
(郵編：Chacheongsao 24180)
電話：(66-2) 651 5300
傳真：(66-2) 651 5307
電郵：inquiry@thaicountryclub.com

The Landmark
越南胡志明市第1區
5B, Ton Duc Thang
電話：(84-8) 822 2098
傳真：(84-8) 822 5161
電郵：info@landmark-saigon.com



THE HONGKONG AND SHANGHAI HOTELS, LIMITED
香港上海大酒店有限公司